

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ „ВИТ Инвест“ ДОО

Ул. Петра Прерадовића бр.29 Панчево

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ



катастарске парцеле бр: 18206, КО Панчево,
ул. Аксентија Максимовића бр.19, Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И
УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

„ArBiTas“
Јануар 2026. године



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ катастарске
парцеле бр: 18206 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И
УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м



ЛОКАЦИЈА:

ул. Аксентија Максимовића бр.19 Панчево
кат. парцела број: 18206 КО Панчево

ИНВЕСТИТОР:

"ВИТ Инвест" ДОО, Ул. Петра Прерадовића бр. 29, Панчево

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

"ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ"
Ул. Николе Пашића бр. 67/5, Панчево

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____

A blue ink signature of Stojan B. Tasić is written over a logo for ArBiTas. The logo consists of a blue square with the letters 'Ar', 'Bi', and 'Tas' in white, and the text 'ArBiTas НИШ' below it.

За „ArBiTas“
Стојан Б. Тасић дипл. инж. арх
(директор)



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15
(одговорни урбаниста)

НАРУЧИЛАЦ	“ВИТ Инвест ” ДОО , ул. Петра Прерадовића бр. 29, Панчево
ИНВЕСТИТОР	“ВИТ Инвест ” ДОО , ул. Петра Прерадовића бр. 29, Панчево
ОБРАЂИВАЧ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ "ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ" Ул. Николе Пашића бр. 67/5, Панчево ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ Агенција за пројектовање и инжењеринг „ARCHI HOUSE“, Владимир Ђорђевић Пр Војводе Радомира Путника 27, Панчево
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1489 15
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Владимир Ђорђевић, дипл. инж. арх бр. лиценце 300 E032 06
САРАДНИЦИ НА ПРОЈЕКТУ	Јелица Живуљ, маст. инж. арх. и урб. Анђела Првулов, маст. инж. арх

САДРЖАЈ :

1.	ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	1.1 Извод из уписа у судски регистар
	1.2 Решење о именовању одговорног урбанисте
	1.3 Изјава одговорног урбанисте
	1.4 Лиценца одговорног урбанисте
	1.5 Решење за издавање лиценце категорије „Г“
2.	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА И УСЛОВИ
	2.1 Копија плана катастарске парцеле
	2.2 Копија катастарског плана водова
	2.3 Препис листа непокретности
	2.4 Катастарско-топографски план
	2.5 Информација о локацији
	2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“
	2.7 Технички услови ЈП „Урбанизам“
	2.8 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	2.9 Технички услови ЈКП „Хигијена“
	2.10 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације
	2.11 Технички услови „Телеком Србије“
	2.12 Технички услови Завода за заштиту споменика
	2.13 Мишљење Завода за заштиту споменика
	2.14 Технички услови „Србије гас“
	2.15 Технички услови „Грејања“
3.	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
	3.1 Правни и плански основ
	3.2 Обухват урбанистичког пројекта
	3.3 Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	3.4 Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	3.5 Начин уређења слободних и зелених површина
	3.6 Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
	3.7 Инжењерскогеолошки услови
	3.8 Мере заштите животне средине
	3.9 Мере за одлагање чврстог отпада
	3.10 Мере противпожарне заштите
	3.11 Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом, деце и старих особа
	3.12 Мере заштите непокретних културних и природних добара (споменика културе)
	3.13 Технички опис објекта и по потреби фазност изградње
	3.14 Списак опште документације и услова
	3.15 Спровођење и реализација урбанистичког пројекта
4.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	4.1 Диспозиција простора у односу на град
	4.2 Граница обухвата урбанистичког пројекта- КТП са постојећим стањем
	4.3 Ситуационо решење са наменом површина
	4.4 Регулационо-нивелационо решење локације
	4.5 Приказ саобраћајне инфраструктуре-приземље

	4.6 Приказ саобраћајне инфраструктуре-подрум
	4.7 Приказ комуналне инфраструктуре
	4.8 Нивелационо решење са основом кровних равни
5.	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
	5.1 Главна свеска
	5.2 Пројекат архитектуре

	<p>ГЛАВНА СВЕСКА</p> <p>0.12.1. СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА</p> <p>0.12.2. СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА</p> <p>0.12.3. СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ ПРИЗЕМЉЕ</p> <p>0.12.4 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА СИНХРОН ПЛАНОМ ИНСТАЛАЦИЈА</p> <p>0.12.5 6 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА</p> <p>0.12.6 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И НОВОПРОЈЕКТОВАНИМ РЕШЕЊЕМ</p> <p>ОБЈЕКАТ 1</p> <p>0.12.7. ОСНОВА ТЕМЕЉА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>0.12.8. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>0.12.9. ОСНОВА I СПРАТА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>0.12.10. ОСНОВА II СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>0.12.11. ОСНОВА II СПРАТА УЛАЗ 2</p> <p>0.12.12. ОСНОВА III СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>0.12.13. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА УЛАЗ 2</p> <p>0.12.14. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>0.12.15. ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ УЛАЗ 1</p> <p>0.12.16. ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ УЛАЗ 2</p> <p>0.12.17. ПРЕСЕК 1-1</p> <p>0.12.18. ПРЕСЕК 2-2</p> <p>0.12.19. ПРЕСЕК 3-3</p> <p>0.12.20. ПРЕСЕК 4-4</p> <p>0.12.21. ПРЕСЕК 5-5</p> <p>0.12.22. УЛИЧНИ ИЗГЛЕД ФАСАДЕ УЛАЗ 1</p> <p>0.12.23. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ФАСАДЕ УЛАЗ 1</p> <p>0.12.24. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ПРЕДЊЕ ФАСАДЕ УЛАЗ 2</p> <p>0.12.25. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ЗАДЊЕ ФАСАДЕ УЛАЗ 2</p> <p>0.12.26. БОЧНА ФАСАДА 1 УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>0.12.27. БОЧНА ФАСАДА 2 УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>ОБЈЕКАТ 2</p> <p>0.12.28. ОСНОВА ТЕМЕЉА, ПРИЗЕМЉА И ПРЕСЕЦИ ОГРАДЕ</p> <p>ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ</p> <p>1.7.1. СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА</p> <p>1.7.2. СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА</p> <p>1.7.3. СИТУАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНИМ ПРИКЉУЧКОМ ПРИЗЕМЉЕ</p> <p>1.7.4 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА СИНХРОН ПЛАНОМ ИНСТАЛАЦИЈА</p> <p>1.7.5 6 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА</p> <p>1.7.6 СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА И НОВОПРОЈЕКТОВАНИМ РЕШЕЊЕМ</p>
--	---

	<p>ОБЈЕКАТ 1</p> <p>1.7.7. ОСНОВА ТЕМЕЉА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>1.7.8. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>1.7.9. ОСНОВА I СПРАТА УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>1.7.10. ОСНОВА II СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>1.7.11. ОСНОВА II СПРАТА УЛАЗ 2</p> <p>1.7.12. ОСНОВА III СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>1.7.13. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА УЛАЗ 2</p> <p>1.7.14. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА УЛАЗ 1</p> <p>1.7.15. ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ УЛАЗ 1</p> <p>1.7.16. ОСНОВА КРОВНЕ РАВНИ УЛАЗ 2</p> <p>1.7.17. ПРЕСЕК 1-1</p> <p>1.7.18. ПРЕСЕК 2-2</p> <p>1.7.19. ПРЕСЕК 3-3</p> <p>1.7.20. ПРЕСЕК 4-4</p> <p>1.7.21. ПРЕСЕК 5-5</p> <p>1.7.22. УЛИЧНИ ИЗГЛЕД ФАСАДЕ УЛАЗ 1</p> <p>1.7.23. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ФАСАДЕ УЛАЗ 1</p> <p>1.7.24. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ПРЕДЊЕ ФАСАДЕ УЛАЗ 2</p> <p>1.7.25. ДВОРИШНИ ИЗГЛЕД ЗАДЊЕ ФАСАДЕ УЛАЗ 2</p> <p>1.7.26. БОЧНА ФАСАДА 1 УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>1.7.27. БОЧНА ФАСАДА 2 УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2</p> <p>1.7.28. ОСНОВА ТЕМЕЉА, ПРИЗЕМЉА И ПРЕСЕЦИ ОГРАДЕ</p>
--	---

1. ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс
са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

1.1 Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000181199895

БП 134659/2020

Датум, 24.11.2020. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси:

РЕШЕЊЕ

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

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ивана Тасић
ЈМБГ: 2004977785068

Пословно име предузетника:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

Пословно седиште: Николе Пашића 67, спрат 5, Ниш, Ниш - Медијана, Србија

Број и назив поште: 18000 Ниш

Регистарски број/Матични број: 65975629

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 112245432

Почетак обављања делатности: 24.11.2020 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: arbi.nis@yahoo.com

Страна 1 од 2

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.11.2020. године јединственоу регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обавезника број БП 134659/2020, за регистрацију:

ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучно 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Милан Митић

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединственоу пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.crgs.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Наложено: 09.1. новембра 2020. привредни субјекти који су обавезни да региструју своје послове у јединствени регистар и пријаве документацију

Страна 2 од 2



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000200948626

Регистар привредних субјеката
БП 58841/2022

Дана, 20.05.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. стај 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/21), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ, са матичним/регистарским бројем: 65975629, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ**

Регистарски/матични број: **65975629**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословођи:**

Уписује се:

1. Име и презиме: Стојан Тасић
ЈМБГ: 2601977730040

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.05.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 58841/2022 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.

Страна 1 од 2

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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018...66/21).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Страна 2 од 2

1.2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: јануар 2026. године

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 03-01/26-УП

ПРОЈЕКАТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: кат. парцела
број: 18206, КО Панчево, у улици Аксентија Максимовића бр.19, Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са
два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И
УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

ИНВЕСТИТОР: "ВИТ Инвест" ДОО, Ул. Петра Прерадовића бр. 29, Панчево

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр.72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) доносим следеће:

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Одговорни
урбаниста

Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)

"ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО
ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У
ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ":



1.3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: Јануар 2026. године

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 03-01/26-УП

ПРОЈЕКАТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: кат. парцела
број: 18206, КО Панчево, у улици Аксентија Максимовића бр.19, Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект
са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2
спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м
ИНВЕСТИТОР: "ВИТ Инвест" ДОО, Ул. Петра Прерадовића бр. 29, Панчево

На основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавао свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и Прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документом – ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО (Сл. Лист града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка И 6/19-исправка, 23/2022-измене и допуне) и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране друштва са ограниченом одговорношћу за геодетске радове ДОО Геовизија, улица др Светислава Касапиновића 14, на катастарској парцели 18206 К.О. Панчево

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15

1.4. Лиценца одговорног урбанисте



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

Стојан Б. Тасић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 01077067262

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1489 15



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
12. фебруара 2015. године

Број: 02-12/2025-31834
Београд, 02.12.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1489 15

**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 20.12.2026. 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**

Својко
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

1.5. Решење за издавање лиценце категорије „Г“



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004657529 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 27.11.2025.г.
Номинана 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 ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ АрВиТас НИШ, из Нини (Медвјана), улица Николе Пашића број 67/5, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, дониси:

РЕШЕЊЕ

- I** „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ АрВиТас НИШ“, из Нини (Медвјана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ АрВиТас НИШ“, из Нини (Медвјана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432 **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: 068Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ АрВиТас НИШ“.
- 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 **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas ПИИП“**, из Нитпа (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, поднео је, дана 20.10.2025. 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 допуку захтева дана 30.10.2025. 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 17.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта, решења о исправци грешке и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **2** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца, Уговора о раду и Уверења из Централног регистра обавезног социјалног осигурања),
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 члановима о којима се води службена евиденција.

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

1. **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas ПИИП“**, из Нитпа (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **2 лица** са личном лиценцом, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам ознаке **УП 02**;

3. Подносилац захтеva 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 „Службеним гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Напомену 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 **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ AgViTak НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432.

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.



Достављено:

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

2.2. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА И УСЛОВИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И **УЛАЗ 2** спратности П+2+Пс
са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

2.2 Копија катастарског плана водова



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

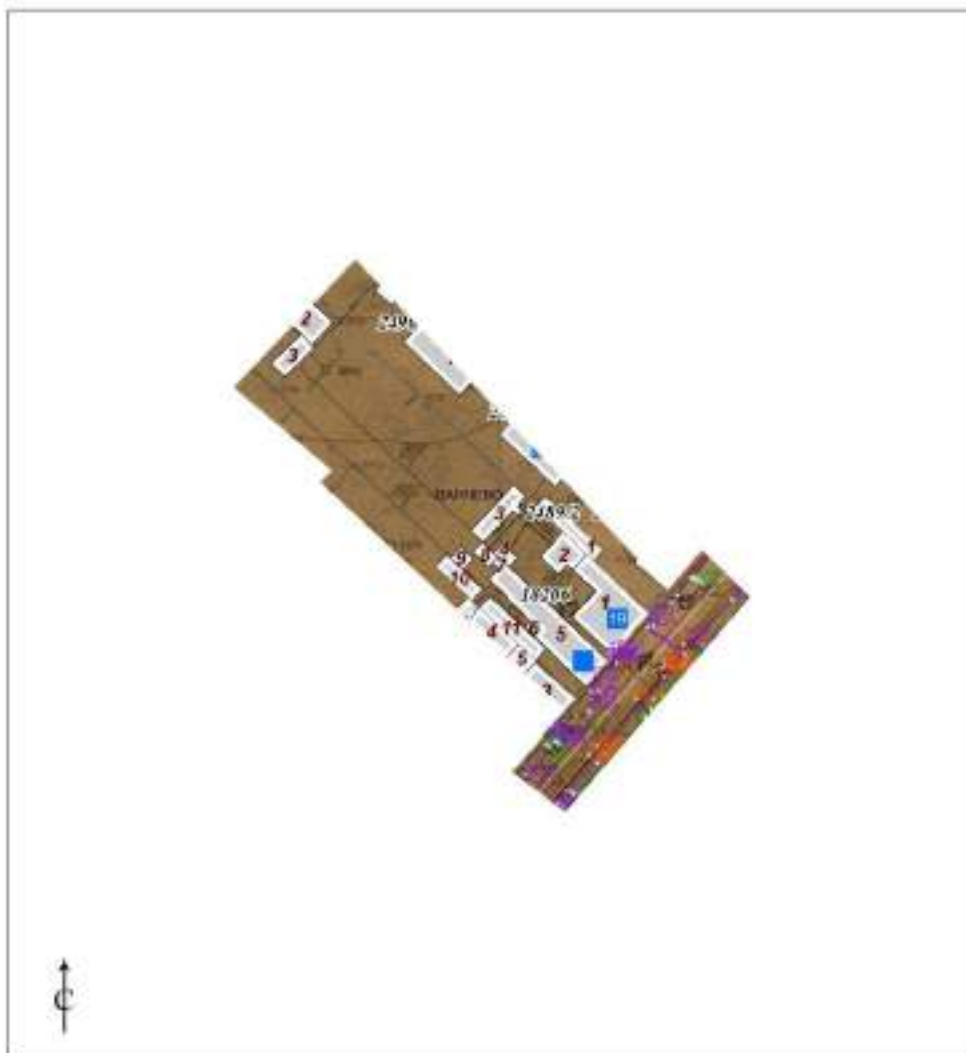
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-376/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

11.01.2024. године

Vanja Zlatović Stojanović

11.01.2024. 13:42:19

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

2.3 Препис листа непокретности

1/15/24, 9:54 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: **1164**

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024. 09:54:38

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ee0c69d8-acc5-4f87-9d09-7886d20614ae
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	121

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	19
Кућни подброј:	

<https://katastar.rgz.gov.rs/Katastar/NeпокретностProperties.aspx?mapID=gOU6iZuwn41PwWcVtRBYQ==>

1/2

Површина m ² :	121
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Ималаци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Поступак решавања на објекту који није коначан.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају прено сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а,



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:56:17

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9e916f3e-84cb-4ec3-b2b9-b2c09380ec7a
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	33

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	2
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

1/15/24, 9:55 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	33
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NegodnostProperties.aspx?mapID=p/AuZLjaT5Ct1P8WwCvR2HYQ==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:57:13

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	1916ad55-9cc7-49e3-8214-78611026d3b2
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024., 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	37

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	3
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

1/15/24, 9:57 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	37
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=ALen3nv5XaE1PdNsCef0YQ==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:57:23

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	511e0505-d78b-4fee-b9e1-befa7243c5ca
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	9

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	4
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

1/15/24, 9:57 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	9
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:57:34

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	bd343fae-7a1c-4775-97e1-b5f4430b326b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024., 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	134

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	5
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	19
Кућни подброј:	А

<https://katastar.rgz.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=zC5mM5S2okTPaWuOvR2NYQ==>

1/2

1/15/24, 9:57 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	134
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Ималаци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постoje решења на објекту које није коначна.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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 намене 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а,



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:57:45

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	64b5f418-062c-4258-90bc-6b3652dfe835
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	3

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	6
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<https://katastar.rg.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=X59GAdDQgg1PzWwCvB9YD==>

1/2

1/15/24, 9:57 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	3
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=X50GgAdBQgg1PzWwCvW5rD==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:58:34

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3e5d13d2-b1e6-4901-8850-4056fdda50ca
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	2

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	7
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<https://katastar.rgz.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=HosBvN4RQ41P8WcUv69YQ==>

1/2

1/15/24, 9:58 AM

Подаци о непокретности

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

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NegoineInostProperties.aspx?mapID=HosBvN4RQ41PwWcV69YQ==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:59:08

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6fd67b4e-4a26-4dbe-99a3-75fad16f8326
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	10

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	8
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<https://katastar.rgz.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=6uZT3qhtauktP6WuCyv8hQ==>

1/2

1/15/24, 9:59 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	10
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NegodnostProperties.aspx?mapID=kuZT3qhtsuctP0wNuCvR8nQ==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 09:59:29

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8f35938a-1cd9-46f3-b79f-75aee6d4f8c5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	9

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	9
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

1/15/24, 10:00 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	9
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=40PteG6UawwTPdWwCvR9NQ==>

2/2

1/15/24, 10:00 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	26
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=ru10NQJwvtPFWwCvRBYD==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 10:00:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	577e138f-704d-46aa-96fd-9732c5657b7e
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	26

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	10
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<https://katastar.rg.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=ru10NQNjWt1PFAWcUvBSYD==>

1/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rg.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 10:00:53

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	deddd69-eae9-4f47-a610-0ba8505a9a67
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	39

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	11
Назив улице:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

<https://katastar.rg.gov.rs/Katastar/NepokretnostProperties.aspx?mapID=00c5bAvM1S81PdMuCwR3YQ==>

1/2

1/15/24, 10:01 AM

Подаци о непокретности

Површина m ² :	39
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ВИП ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020200333
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТОПЕЊА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, установана 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 бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katsatar.rgz.gov.rs/katsatar/NegodnostProperties.aspx?mapID=00cXbAwM1S81PdMwCwR9YQ==>

2/2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1164

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 10:01:04

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	042d6404-f7bb-4bc6-8d0a-1f688e66b4d7
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНЦИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДИ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	722

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, Црковном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима

страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, а исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а,



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: **1164**

katastar.rgz.gov.rs/Katastar | 15.01.2024., 10:01:17

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	525a6e33-095b-4565-9e22-ff4137e5fb36
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.01.2024, 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	АКСЕНТИЈА НАКСИМОВИЋА
Број парцеле:	18206
Површина m ² :	1512
Број листа непокретности:	1164

Подаци о делу парцеле

Број дела:	13
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	367

Имаоци права на парцели - В лист

Назив:	"ВИТ ИНВЕСТ" Д.О.О.
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА 29
Матични број лица:	0000020208333
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоје решења на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

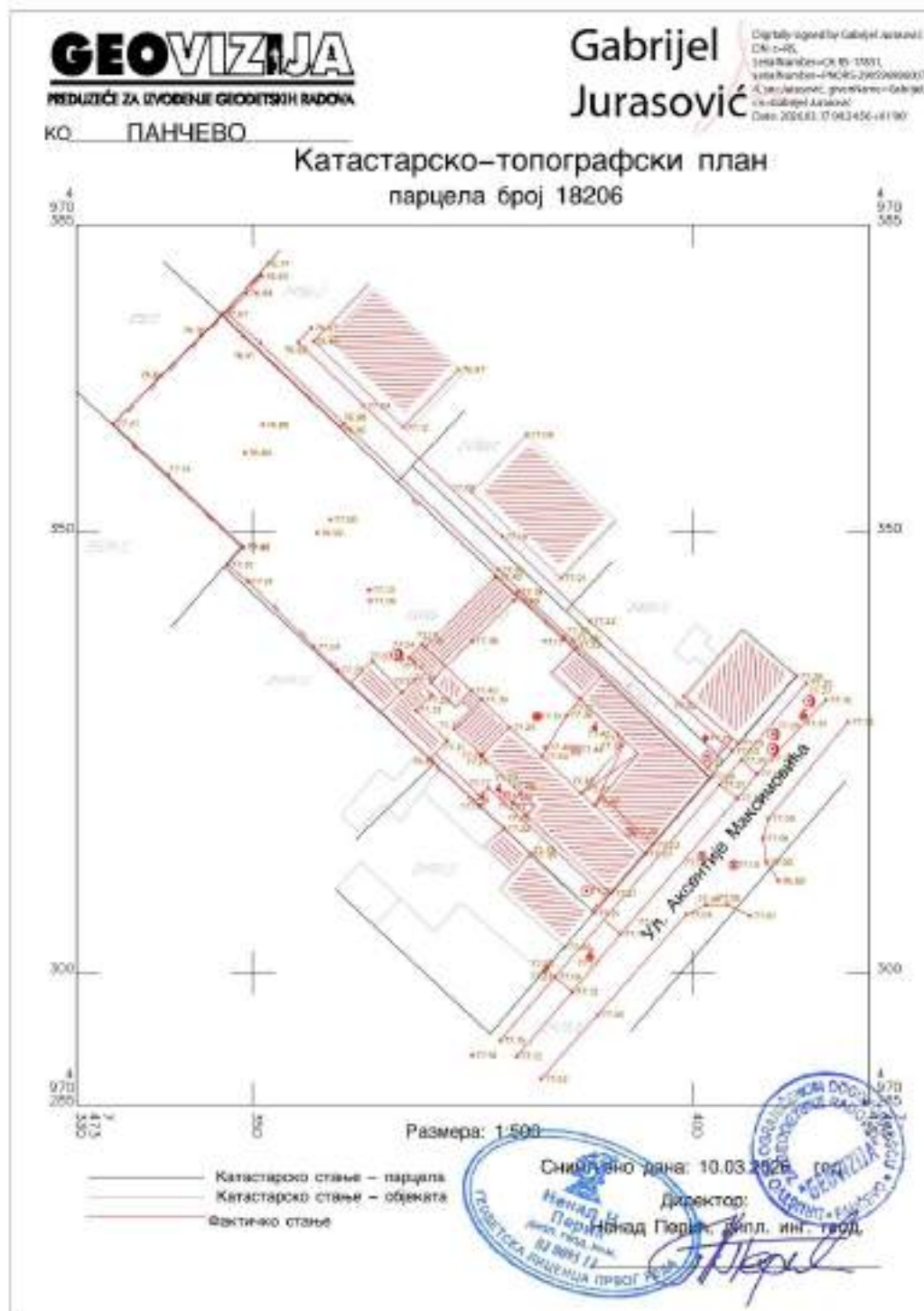
Датум:	20.12.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-118904/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра 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, Црковном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима

страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, а исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РФЗ-а,

2.4 Катастарско-топографски план



2.5 Информација о локацији

V-15-353-214/2023	
РЕПУБЛИКА СРБИЈА АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинско, стамбено-комуналне послове и саобраћај Број : V-15-353-214/2023 Датум : 08.11.2023. год Панчево, Трг Краља Петра I 2.4	
Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинско, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву "ВИТ ИНВЕСТ" ДОО- 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, 31/2018, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021), члана 16, 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 Целина 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 вишеспородинног стамбеног објекта	
Подаци о инвеститору	
Назив инвеститора (име и презиме)	"ВИТ Инвест" ДОО, Петра Прерадовића број 28, Панчево
ПИБ/ЈМБ	1046553352 / 20208333
на локацији	
Место : Панчево	Улица и број: Аквантија Максимовића број 19, Панчево
К.О. : Панчево	Бр кат.парцела: 18206
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 Панчева" 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)	
Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из Плана и то:	
• Планирана претварајућа 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 рецензија мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	цртеж бр. 3
• План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	цртеж бр.4
2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ: Кат. парцела бр. 18206 КО-Панчево налазе се у градском блоку бр. 095, планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.	
3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: 3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА Врста и намена објеката у зони Дозвољена/компатибилна намена становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, ваздушни комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намена из области јавних	
град Панчево	

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

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља привлакујућу-претвратну-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 једна.

Основни услови за остварење планиране делатности 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

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

Одређена компатибилна намена као што су: ноћни барови, кафет, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем роба, отпада и сл.).

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 једно 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 граница 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: упуштања 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 којој се уклапају основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекоћи.

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 ваздушан и подземни простор.

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

град Панчево

- испод локата макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода локата преко у приземљу;
- транспарентно конзолне надstreшице у зони приземне етапе макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,60м;
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,60м;
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити ступеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један ступеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у сваким случајевима није дозвољан ступеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром);
- уколико је једина могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног ступеништа које се "упушта" у односу на пут тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање прозник/пешака, а неопходно је урадити и заштитну оgradu на предметном ступеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја;

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту широм од 10м дозвољени су исподи и еркери максимално 1,2м, минималне висине над регулациом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испода буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испале 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.

Објект, према положају на парцели може бити постављан као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, втријумски, 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 стамбено/радних просторија

5.3.2. Тамења:

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 надstreшице са и без стубова, надstreшице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бојном дворишту (намањег растојања од 2,50м) - 0,80 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бојне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (намањег 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.

Планирање нивелационе коте су дате укроним 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.

град Панчево

КОТА ПРИЗЕМЉА

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

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева етажу 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 и 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 (верзије полуспрата)
- Спрат [1, 2, ...] - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- Дуплекс је стамбено-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

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

Висина надзидка: У складу са одредбама члана 25, став 2, тачка 4, Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзидка поткрОВНЕ етаже није ограничена, ограничења се само висином 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 стамбено/пословно/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. Прегомне тачке и спеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

Горња раван крова има мали 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, палићем 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 затворити 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 и непрозрачна.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

град Панчево

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

За одређивање ударања од суседног објекта или бочне границе парцеле, неперпендна је висина фасаде одређена према средњу, односно бочну границу парцеле.

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, тераса, еркали, ...).
- Породични објекат је објект са највише две функционалне јединице - породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два спана.
- Вишепородични објекат - је објект 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 објект 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, сферич, итд.)

Није дозвољена изградња поклоп мансардног крова (тзв. „лечури“).

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 покривача могуће је формирати терасе/лође или тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површину 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 наслут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом 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 решм 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 отварасти ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објекта на унутрашњој регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбинаовано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбинаовано) 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 објекта на регулацији и објекта у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле, као и између објекта 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.

град Панчево

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тр на улици; фасада, 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 – насељених 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 6,0м. За завршну – завршну обраду могу се користити савремена – асфалтни или цемент-бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камен 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, интервантних, ветрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трава и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребима 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 намененим 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 друга јавна површина, 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, дења игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл.)

Зона ширег центра:

Максимално под објектима = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засањити садницама тако да се на свакој парцели 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 подполавање 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.

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

град Панчево

Вертикална регулација је дефинисана не одговарајућим грађевинским прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спљена, а то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Ориентациони број етажа
венца	спљена	
6,0	11,0	$P+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$
8,5	12,5	$P+1+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$
11,5	15,5	$P+2+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$

Напомена: Број етажа важи само као ориентациони параметар.

Код објеката са посученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе посученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од она уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама спљена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичког струка.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворимна краци могу бити максималне висине венца 8,5 м односно максималне висине спљена 12,5 м (ориентациони број етажа износи $(P+1+P_{\text{с}})$).

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

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

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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, паркирање таванског простора у корисан, 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 партиципираним паркинг места.

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потреба 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
- складишта и магацини 1ПМ/4 запослена

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

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

град Панчево

Уколико у оквиру објекта постоје значајне делатности, паркинг места се обезбеђују на одговарајућим парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима из ове намене. 7) сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбеђују се паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5,0м, што ближе улазу у објекат. Сва 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 одређене се конкретним условима надлежних институција. 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 пословне, појављују намене као што су: деце установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за деце установе, образовање, административне послове, културу и сл.

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:

Услови : издаје управљач јавног пута (ЈП "Урбанизам").

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Електроенергетика

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

Телекомуникациона инфраструктура

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање мрежа прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево.

Термоенергетика

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

Гас

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијас" 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 израђује локација на којој се гради:

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

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

град Панчево

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

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

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

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

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 приложити 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 депоза 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 = 250m²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0m

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 двористима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирање 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 физички/просторне могућности за њено повећање, есенцијалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испуштују 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 препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обезбеђивања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонског 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 трусном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

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

град Панчево

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ПОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:**

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одређби 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 које 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 одређби 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 одређби 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 уvida 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 значајних 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, кретања, 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, кретања, 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 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 није док сваки 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 посебна услова (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 обрнунаће 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).

град Панчево

15. Канцелар za uređivanje grafičko-svežakopisnog zemljišta. Uterbuje se prema Odluci o uterbuvanju doprinosa za uređivanje grafičko-svežakopisnog zemljišta ("Службени гласник града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 10/18, 20/2018, 34/2018, 22/2021).

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, 133/14, 145/14, 63/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 09/2020, 52/2021, 82/2023) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

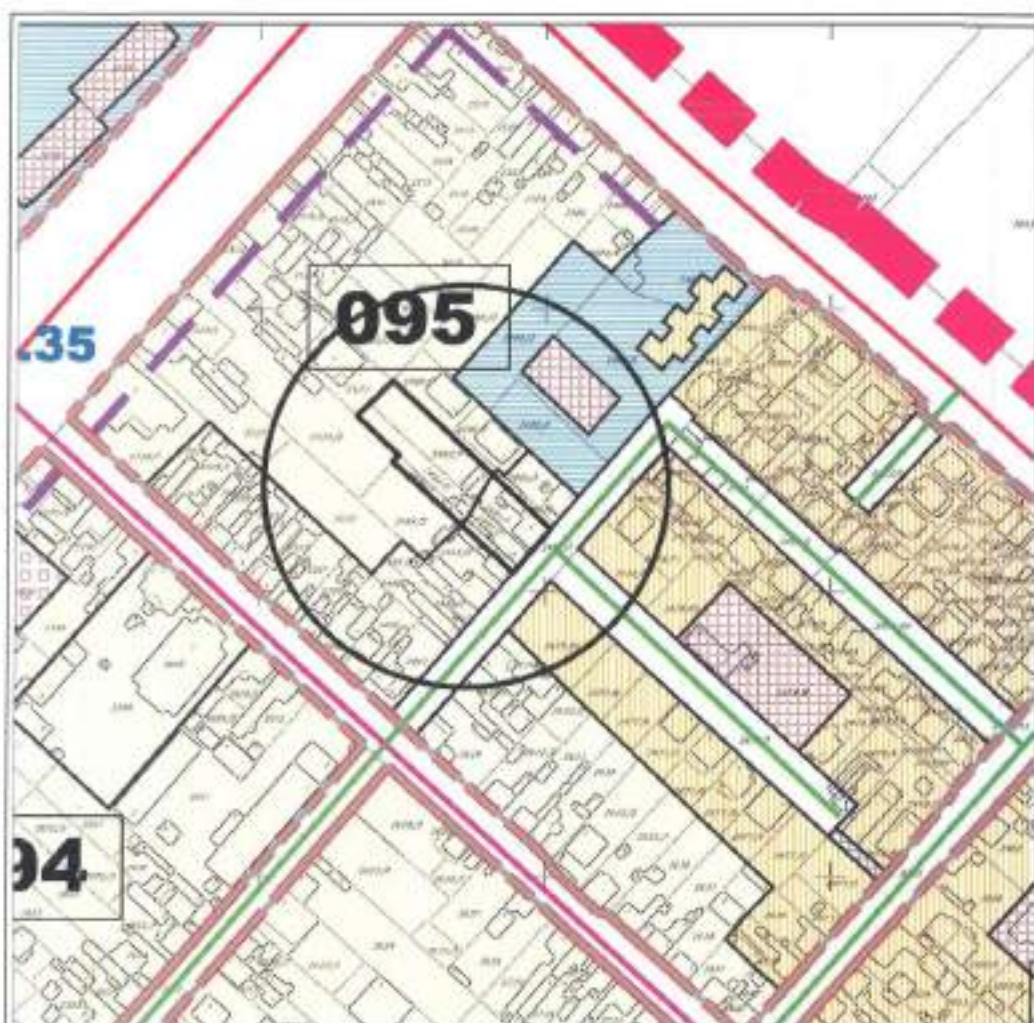


СЕКРЕТАР

Jasmina Pavlović

Jasmina Pavlović, дипл. правник

град Панчево



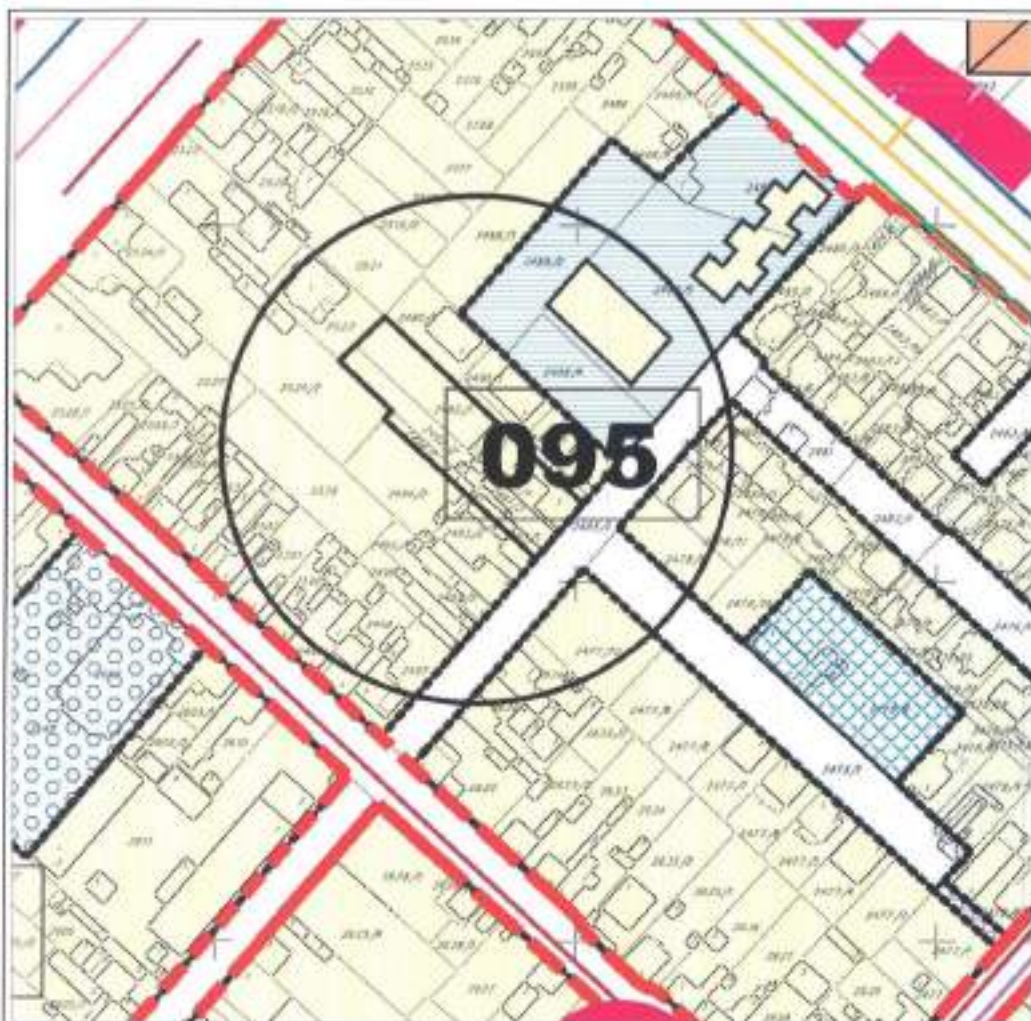
ЛЕГЕНДА:

	градско područje
	ograničenje obimnog iznosa
	ograničenje broja etaža
	ograničenje visine zgrade
	ograničenje boje fasade

Панчево 1
Број овог плана је: 03-01/26-УП

Панчево 1
Број овог плана је: 03-01/26-УП

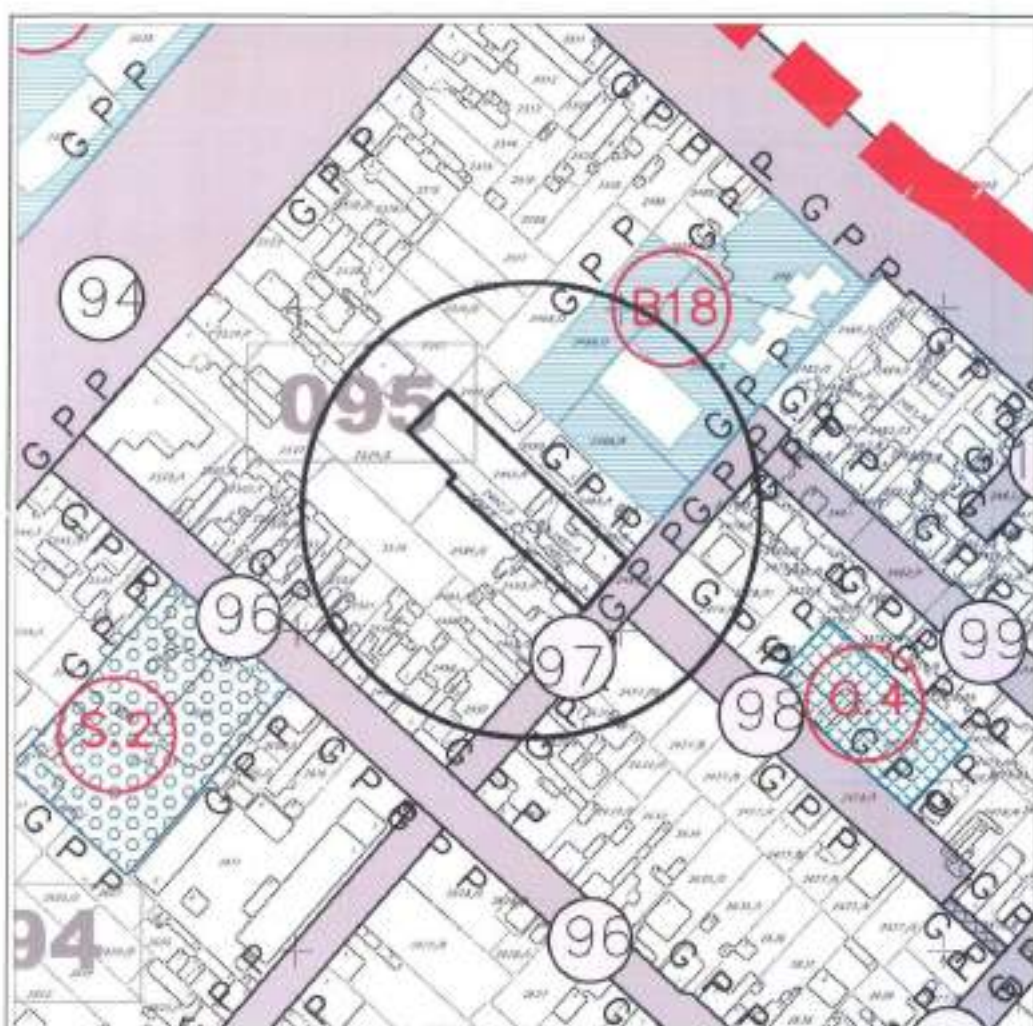
 РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај		Планове: План генералне регулације Цепана 1 - широк центар (прог. обавезнице) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчево бр. 19/12, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)	Планови бр. V-15-353- 2/14/2023
Шеф оделjenja: Душанка Антонијев Ставић дипл. инж. арх.	Потпис: 	Регулациони план са урбанистичким решењем јавног простора за кат. парц. 18206 К.О. Панчево	Цепан бр. 2
Обавештење: Нера Томашевић дипл. инж. арх.	Потпис: 	18206 К.О. Панчево	Датум: 18/02/2023
Техничка обрада: Корнелија Ставић грађ. инж.	Потпис: 	Секретар секретаријата: Јасмина Павловић дипл. правник	Датум: 18/02/2023



ЛЕГЕНДА:



 РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанистички, грађевински, стамбено - комунално, пословни и саобраћај		Назив плана: План генералне регулације Целина 1 - центар (унутар обавезнице) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр. 19/12, 27/12, 1/13, 24/13, 26/14, 10/18, 25/18, 5/19 и 23/2021)	Плански бр. V-15-353- 214/2023
Шеф оделjenja: Душанка Антонијевић Старић д.р.	Потпис: 	Постојећа и планирана генерална регулација мрежа и објекти инфраструктуре и јавног зеленила за кат. парти. бр. 10205 К.О. Панчево	Шалтер бр. 8
Обрађивач: Бора Томацковић д.р.	Потпис: 		Датум: 10/2023
Техничка обрада: Косовка Старић грађ. инж.	Потпис: 	Секретар секретаријата: Јасмина Павловић д.р.	Датум: 10/2023



ЛЕГЕНДА:



ГРАДИШНИ НАЧЕЛИ

GPR

градња послобне територије

GRO

градња послобне територије

PPO

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије

GR

градња послобне територије



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целокупна 1 -
цели центар (друг
областације) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 18/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 20/18, 8/19 и 20/22)

Предмет бр.
V-15-353-
214/2025

Шифра подносиоца:

Државна Антонијева
Старић

дипломиранг.

Образложење:

Вера Томасовић
дипломиранг.

Техничка служба:
Косовија Старић
грађ. инж.

Потпис:

[Signature]

Потпис:

[Signature]

Потпис:

[Signature]

План подносиоца
градњеногоспо
зављашта на јавно и
остало за ват. ларг.
бр. 18/205
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасмина Павловић
дипл. правник

Целокупна бр.
4

Потпис:

[Signature]

Датум:
10/2025

Потпис:

[Signature]

2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,
Тел/факс 013-345-377; тел-факс 013-319-477
e-mail address: office@vodovodpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-1128/1
Панчево, 13. 2. 2026. год.

Инвеститор: «VIT INVEST» ДОО Панчево, улица Петра Прeradовића бр. 29
Пуномоћник: «Arsidion» Панчево, Војводе Радимира Путника 7
Могли грађеве: Улица Аксентија Максимовића бр. 19, кат. парцела 18206 к.с. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишеспоредничког стамбеног објекта: улаз 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице улаз 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у ул. Аксентија Максимовића бр. 19, бр. кат. парц. 18206 К.С. Панчево.

На основу Вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево путем mail-а дати 13.02.2026. године под бр. Д-1128, који се односе на израду техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишеспоредничког стамбеног објекта: улаз 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице улаз 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у ул. Аксентија Максимовића бр. 19, бр. кат. парц. 18206 К.С. Панчево, извештавано нас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Аксентија Максимовића постоје инсталације водовода и фекалне канализације. Атмосферска канализација наје израђена (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу). Атмосферска канализација постоји у улици Марије Прите, али на постојећим шахт није могуће извршити прикључање олашаних објекта.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио шафрт Најног решења бр. 03-01/26-ИДР који садржи технички опис, ситуациони план објекта и положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа „Arsidion“ Панчево, Војводе Радимира Путника 7.
- Трешки преници прикључава су: водовод ОД 75, фекална канализација ОД 160, атмосферска канализација ОД 160.
- Парцела инвеститора има два водоводна прикључа и фекална канализациони прекључак које је потребно узнети о трошку инвеститора.
- Регистровани корисници у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је «VIT INVEST» ДОО Панчево.

Водовод / недостатке инфраструктуре:

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градски водовод све док се не изврши уклањање постојећег и изградња новог градског водовода у улици Аксентија Максимовића (на потезу од улице Кнеза Мисаила Обреновића од улице Др. Марије Прите). Инвеститор је у обавези да за све разове на јавној површини са имањем јавног сопништва ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи градског водовода, све у складу са планом 92. Зависа који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Ним водовод урадити од ПЕ цени пречника ОД160.
- Развој на изградњи градског водовода у складу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације;
 - изградњу водовода (са презимљањем постојећих прикључака уколико постоје);
 - повезивање са постојећим градским водоводима;
- Пројектована вредност развоја на изградњи водовода у дужини од ша 100 метара, у складу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 1.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тајниду промену потребно је урадити пројектно-техничку документацију односно предмјер и предмјер развоја.
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и израђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетним задовољава све постојеће али и планирање објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавеза да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одредити техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Сви технички подаци неопходни за пројектовање и изградњу градског водовода биће дати када се у складу са законском регулативом изврши процедура за пројектовање и изградњу недостајуће инфраструктуре.

Водовод (објекат):

- Прикључање објекта извести на градски водовод у улици Аксентија Максимовића а након изградње недостајуће инфраструктуре-водовода и прибављања употребне дозволе.
- У складу са достављеним Изједним решењем за прикључење планираног објекта на градски водовод предлажећи пива OD 75, изграђене од HDPE, са притисак PN 10, у складу са стандардом SRPS-EN 12261
- У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се на око 1,5m од регулacione линије).
- У водомерном шахту предлаже се montaжу главног водомера (комбинованог O 36/26mm) којим ће се мерити укупна потрошња у објекту (из уласа 1 и уласа 2). У водомерном шахту а након комбинованог водомера изградити раздвајање унутрашњих инсталација санитарне и производне воде.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за очистивање водомера, није дозвољено остављање ствари, поврхање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (сметли отвор), пречник провезачка, димензије и тип водомера одређује се преликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Нивоине шахт поклопка одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Одлуком о преризи и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку станбену јединицу односно домаћинствени простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормоне непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (мале) Димензије водомерног ормона биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не измостује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључење на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗН – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонотријским цртежом) 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 евалитетне материјала, хидраулички итд); да уградња опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбеди трајна, издржљива, континуирана и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација (објекат):

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у улици Аксентија Максимовића. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колесном уласу у објекат, на око 1,5m од регулacione линије.
- Прикључање извршити на шахт (кт 77,14 /кли 75,68), начин прикључења односно нота два будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево а трошаку инвеститора.
- Забрањено је прикључење преко нивне решетки.
- Ревизиони шахт је заједнички за обе парцеле. Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради елементарног одржавања прикључка.
- Шахт уградити у свему према техничким прописима и наведеним 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 прве столице, пољавка, уградња, одржавање и све остало у овим првим столицама је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подрум, подземне гараже, сутеранске просторије и све што је испод геодетске које терена узима на којој се налази канализација на коју се објект прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање козе у фекалну канализацију ит друге системи (као што су системи за загревање објекта путем водотопних пумпи).
- Отпадни воде из подних гаража морају да задовољавају услове квалитета прописане Правилником о санитарно-теоретским условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл.Гл. бр. 10/96).
- Обавезни је уградња сепаратора нафтих деривата за одвођење вода из гаражних простора.

- 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 подносили ПЗН – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, укључно се хидрауличким прорачуном не показује да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.

Атмосферска канализација (недостатјива инфраструктура):

- На локацији на којој је предвиђено прикључење шифраног објекта не постоји градска атмосферска канализација.
- У складу са достављеним предлогом решавања извођења атмосферских вода и Одлуком о извођењу и прикључавању отпадних и атмосферских вода Града Панчева („Сл. гласник РС“ бр. 23/18) прикључење објекта није могуће све док се не изврши изградња дела градске атмосферске канализације у улици Алексеја Максимовића, на путу од постојеће атмосферске канализације у улици Кнеза Милоша Обреновића до изградње парцеле парцели инвеститора, у дужини од око 150 метара.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са површини јавног извођења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљених грађевинских земљишта.
- Овим уговором се обављају радovi на пројектовању и изградњи атмосферске канализације од PE III PVC малих пречника у складу са хидрауличким прорачунима (у дужини од око 150 метара).
- Пројектовање документацију урадити фазно.
- Пројектовање и изградња прикључака на инсталације атмосферске канализације за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и извођења унутарне дозволе за градску атмосферску канализацију.
- Радovi на изградњи градске атмосферске канализације у складу овог уговора обухватају:
 - прикључавање и израду пројектне документације;
 - изградњу атмосферске канализације;
 - повезивање са постојећом атмосферском канализацијом у улици Кнез Милоша Обреновића;
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама одговара изапитицима извођења све постојеће или и планиране објекте у улици и не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога израде техничке карактеристике инсталације која се гради.
- Места повезивања са постојећом инсталацијом пројекат одређује на основу наведене планске документације, стандарда и прописа за ову врсту посла, технички услови надлежних предузећа, података прикупљених на терену и правилу струке.
- Ситуација која је дата у прилогу садржи пројекатне податке о постојећим инсталацијама. Пројектант је дужан да елементе за пројектовање и прикључење прибави од надлежних устаника као и да изврши све потребне провере и снимања на терену.
- Пројектовање и изградњу/реконструкцију урадити у складу са: Одлуком о извођењу и прикључавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) која се примењује од 11.10.2018. године; Правилником о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91); Ваздушним правилницима и техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова, наведеним Законом о планирању и изградњи;
- Сви технички подаци неопходни за израду пројектно-техничке документације и изградњу недостајуће инфраструктуре (изведене атмосферске канализације) биће дефинисани посебним условима прикључавања изградње пројектно-техничке документације.

Атмосферска канализација (објекат):

- На посматраној локацији где је инвеститор предвидео прикључење објекта не постоји градска атмосферска канализација. Тренутни пречник прикључка је PVC OD 160, у приложеном Најном решењу дат је податак будућег прикључног шакта (налази се на око 1,5 метара од регулационе линије).
- У складу са захтевом, прикључење објекта извести на градску атмосферску канализацију, а након изградње и прикључавања употребити дозволе за изведену инсталацију.
- Забрањено је прикључење преко оевне резање.
- Ревизиони шакт је заједнички за обе димензије. Ревизиони шакт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возику за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одузимања прикључка.
- Шакт урадити у свему према техничким прописима и наведеним стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно-техничку документацију.

- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једини могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подрум, подизложне галерије, сутерзанске просторије и све што је испод градске коте терена улине на којој се налази канализација на коју се објект прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на триску атмосферску канализацију. У захтеву за прикључење издати је ПЗН – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију извора обавезна уградња сертификованог опаратора за уклањање издвојених опасних течности, посебно уља и нафтних деривата.
- Запратну валу која настаје приликом пражњања гаража за аутомобиле у прикључу прегретних објекта пречистити кроз опаратор уља и мазута на атмосферску канализацију.
- Отпадни воде са полова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. 1-01-06-11896 од 31.X.1998).
- Чисту воду са кровова објекта на парцели инвеститора одвести у атмосферску канализацију.

Платежи на водовод и канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све разлоге на јавној површини са износом јавног оклађења 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 прикључање техничке документације, изградњу пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектну техничку документацију односно предмер и прелиминарне разраде.

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 до 2,5 бара, максимално дозвољена 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 козмера $\geq 1,2$ метра.

Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре извођења локацијских услова/грађевинских зглобова 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. Геодезски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодезске скице прикључака и привремених водова такође не поседујемо, све 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, трава, 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 привремених радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно дементирани, руковођилац 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 отпадних вода свих корисника који користе вредности прикључка.

Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за канализацију докаже да је прикључење објекта једини могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.

Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев достави одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о оснивању 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 својиношћу Захтева да користе било каквим разовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

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

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

Инвеститор је дужан да поштује одребе радних извода у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Град Панчево број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Град Панчево број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Колин и Опovo“ 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 31.10.1998. године.

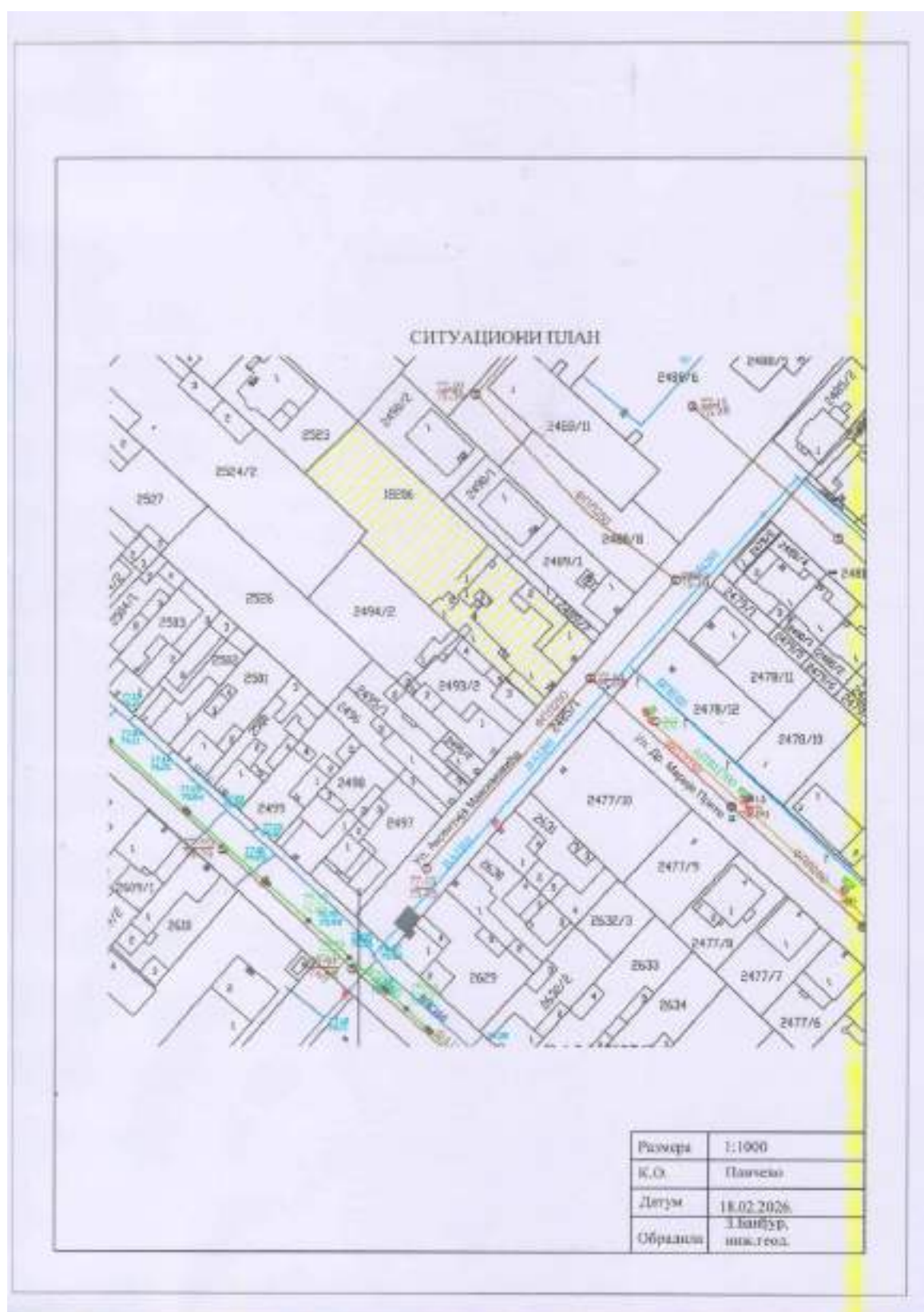
НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за која је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно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

Цена израде техничких услова за надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу: вишепородичног стамбеног објекта: улаз 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединица улаз 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у ул. Аксентаја Максимовића бр.19, бр. кат. парц. 18206 К.О. Панчево је 0,00 динара (без ПДВ-а).

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

В.Д. ДИРЕКТОР
Генд Ракић, дипл. инж.
2025







Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-267/2024-1/2
Панчево, 03.03.2026

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „Вит Инвест“ Д.О.О. Панчево (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

Са становишта заштите јавног пута, радом на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели топ. бр. 18206 К.О. Панчево у ул. Аксентија Максимовића у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Аксентија Максимовића у Панчеву, на кат.парцели 2485/1 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi House“ Панчево. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовинским путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Аксентија Максимовића, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м, са радијусом левеза 3,5м и разделним острвом, а у свему према приложеном графичком прилогу.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Аксентија Максимовића на кат.парцели бр. 2485/1 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка. Дозвољена су искључиво десна скретања са коловоза на парцелу инвеститора, као и са парцеле инвеститора на коловоз улице аксентија Максимовића, уз обавезну изградњу разделног острва.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Београдска 4, 26000 Панчево, РШБ 101051390, Матична број: 30454015,
Телефон: унутрашњи +381 (0) 2160 305, директор: 2160 313, секретар: 343 754, урбанизам: 2160 328
Факс: 180-401800-68 (Зависа Интер)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: opredel@urbanizam.pancevo.rs



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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода.
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усплашњавање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључа на постојећи коловоз, а све у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Ахентија Максимовића у Панчеву. Дозвољена су искључиво десна скретања.

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађурјева 4, 26000 Панчево ГИВ: 101251396, Матични број: 08404213,
Телефон: центар: (+381 10) 2190 308, директор: 2198 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 308
Факс: 340-081890-08 (Рајко Милој)
www.urbanizampancevo.rs e-mail: p.potrebni@urbanizam.pancevo.rs



- 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 ископавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

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

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

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

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора Вит Инвест Д.О.О. Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС", бр. 18/18, 95/18 аут.гум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2008, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Народнорачуна 4, 26000 Панчево, БИГ 101051390, Матини број: 08484010,
Телефон: центар: (+381 30) 2180 308, директор: 2198 310, телефон: 543 754, урбанизам: 2180 309
Факс: 160-461900-60 (Јавна линија)
www.urbanizampancevo.rs e-mail: z.ordic@urbanizam.pancevo.rs



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 230,52 динара градске адм.таксе, по тарифном броју 3 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист града Панчева" бр.16/2006, 26/2008, 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, модал 97, у корист буџета града Панчева.

Обредио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

Доставити:



1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2

Директор
Славе Ђорђевић, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Капифорена 4, 26000 Панчево, Г/В: 161051394, Матични број: 69484015.
Телефони: централни: (+381 (0) 10) 2190 300, директни: 2190 313, телефакс: 343 794, урбанизам: 2190 330
Факс: 343 425609-68 (Београд-информ)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: info@urbanizam.pancevo.rs, zastupnik@urbanizam.pancevo.rs

2.1 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о

	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ		10 година 8/78
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Панчево <small>Панчево, Милоша Обреновића 5, 26000 Панчево, тел.: 013/013-020, факс: 013/005334</small>		AAAE6067323135143	ПР-ЕНГ-01.79/02
ЦЕОП: Наш број: БС.1.1.0.-D.07.15.-70514-25 Панчево, 03.03.2026		ВИТ ИНВЕСТ ДОО ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА бр. 29 26030 ПАНЧЕВО	
<p>Одлучујући о захтеву надлежног органа од 13.02.2026. године, поднетог у име ВИТ ИНВЕСТ ДОО, ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА бр. 29 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 84/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се</p> <p>УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</p> <p>објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋ бр. 19 парцела број 18206, К.О. ПАНЧЕВО, .</p> <p>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.</p> <p>Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.</p> <p>На основу увида у идејно решење бр. 03-01/26-IDR од 01.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, <u>издају се ови услови</u> .</p> <p>1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак:</p> <p>Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV Фактор снаге: 0,95</p> <p>Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:</p> <p>УЛАЗ 1 На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу трм ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројева . Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2400mm, висине 2000mm и дубине 235mm. На приступачном месту (<u>делу фасаде предметног објекта</u>), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 840mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеве Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.</p> <p>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 850mm и дубине 235mm. На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.</p> <p>Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд 11000 Београд – Нови Београд Булевар уматности бр. 12</p> <p>ПМБ: 100091378 Матини број: 07005466</p>			

УЛАЗ 2

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2000mm, висине 2000mm и дубине 235mm. На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеве Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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 - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радицијом "Електродистрибуција 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 електризовану коруговану цев пресека Ф90mm.

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

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са ступевима (рампама), обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди БЕТОНСКУ кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеву Ф110mm, а све у складу са одређеном законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

ЗА КОРИДОР- ТРАСУ БУДУЋИХ НН КАБЛОВА КРОЗ ПОДРУМ-ГАРАЖУ ОД КПК УЛАЗА 1 ДО КПК УЛАЗА 2 УГРАДИТИ БЕТОНСКУ КАБЛОВСКУ КАНАЛИЦУ У ОКЛАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА ОД ПОЖАРА. ОБАВЕЗА СТРАНКЕ ЈЕ ДА ИСПРЕД КПК ЛАМЕЛЕ 2 ОБЕЗБЕДИ БЕТОНСКУ РЕВИЗИОНУ ШАХТУ

Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, СРПС ИЕЦ 60364). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају

Страна 2 од 6

обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити, мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна оклопка).

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и нултрапног (N) проводника. Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбедити четворожилни проводник типа NHXNH FE180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и камена).

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НН ИЗВОД У ТС ПРОЛЕТЕРСКА

Опис прикључка до мерног места: ОД СЛОБОДНОГ НН ИЗВОДА У ТС ПРОЛЕТЕРСКА ИЗГРАДИТИ НН КАБЛОВСКИ ВОД ДО КПК ЕВ-2П НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА УЛАЗ 1 КАБЛОМ ПП00/А 4*150mm², КАО И НН КАБЛОВСКИ ВОД ДО КПК ЕВ-2П НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА УЛАЗ 1 ДО КПК ЕВ-1П УЛАЗ 2 КАБЛОМ ПП00/А 4*150mm².

УЛАЗ 1

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm².

У КПКЕВ-2П уградити ножасти осигураче јачине од 160А.

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

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-А 4x16mm².

КПКЕВ-1П и орман ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасти осигураче јачине од 16А.

УЛАЗ 2

КПКЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасти осигураче јачине од 160А.

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

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-1П, пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-А 4x16mm².

КПКЕВ-1П и орман ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасти осигураче јачине од 16А.

Опис мерног места: На фасади ; у анфурту или улазу1, ОММ који се састоји од типских ормана: три (3) МОММ-9, а који су опремљени шинским разводом мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

На фасади, у јакфурту или улазу 2, ОММ који се састоји од тилрских ормана: два (2) МОММ-9 и једног (1) МОММ-3, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макс- мална снага (kW)	Осигурач		Бројила / мерна група
				Тип	Номина- лна струја (A)	
МОКИМА УЛАЗ 1						
1	станом	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МОКИМА УЛАЗ 1						
1	станом	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МОКИМА УЛАЗ 1						
1	станом	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
ПОММ УЛАЗ 1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно, 2
МОКИМА УЛАЗ 2						
1	станом	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МОКИМА УЛАЗ 2						
1	станом	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МОКИМА УЛАЗ 2						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
ПОММ УЛАЗ 2						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно, 2
Укупно ком:		48				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурач тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основне техничке 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 прекорачије емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странка 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

Страна 4 од 6

трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључења:	8.013.948,98	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта	1.091.910,79	РСД
	Укупно (без обрачунаог ПДВ):	7.105.869,77	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 прикључења.

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 извршено даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

Странка се, након исхођења локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања уговора о исхођењу инвестиционо-техничке документације.

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

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

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

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежном органу 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;

Страна 5 од 6

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

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификација



Директор огранка
Снежана Перанчевић,
дист. инж. орг. наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Огранак Електродистрибуција Панчево
03.03.2026

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: ВЦ.1.1.0.-Д.07.15-70514-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
ин вод						
1	ин вод	рсд	1,00	1.791.282,40	1.791.282,40	
				ЗБИР:	1.791.282,40	
овн улаз 1						
1	овн улаз 1	рсд	1,00	1.860.529,78	1.860.529,78	
				ЗБИР:	1.860.529,78	
овн улаз 2						
1	овн улаз 2	рсд	1,00	1.403.878,00	1.403.878,00	
				ЗБИР:	1.403.878,00	
остало						
1	остали трошак	рсд	1,00	365.298,80	365.298,80	
				ЗБИР:	365.298,80	
пројекат						
1	проектна документација и дозволе	рсд	1,00	592.960,00	592.960,00	
				ЗБИР:	592.960,00	
				УКУПНО	6.013.948,98	
				ПДВ 20%	1.202.789,80	
				ИЗНОС	7.216.738,78	
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Прегледно одобрена снага						
				ЗБИР:	0,00	
Одобрена снага						
1	станови (Широка потрошња)	kW	690,36	1.397,95	964.685,50	
2	лифт (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.228,28	
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.228,28	
4	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.888,74	
	ЗБИР:				1.091.810,79	
				УКУПНО	1.091.810,79	
				ПДВ 20%	218.362,16	
				ИЗНОС	1.310.172,95	
Укупан износ						
				УКУПНО		ЕД
				СВЕГА	7.135.838,77	
				ПДВ 20%	1.427.171,85	
				ИЗНОС	8.563.010,62	

Саставио:
Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН УЗ УСЛОВЕ ЗА УРБАНИСТИЧКИ АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋА 19А ПАНЧЕВО

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	ИИ кабловски водови				
6.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.8.	Ручно откопавање земље III категорије, за постављање кабловских розова, дубина 0-1,10м	м3	48,00	3.130,00	150.240,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1кV PPOVA 4x150 mm2, положеан у ров без опаса и прова	м	150,00	2.288,68	338.499,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (А/ или С) прекока до 4x150mm2 и ВЕЗИВАЊЕ у ТС, КТК, ОЛМ или РО	ком	4,00	4.712,89	18.851,20
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туфеника у опсегама од 10 - 20 cm. Обрахун израђене количине је у збијеном стању.	м3	12,00	909,68	10.916,16
6.1.49	Израду и уградњу уградње испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме. Ценом обухватити и све ископ, затрпавање и планирање терена и одвој висио земље. - Ø110 mm	м	12,00	16.788,80	201.225,60
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убијање и разлагање песка, са машинским збијањем. Обрахун израђене количине је у збијеном стању. - дубљина слоја од 10 - 20 cm. Набавка, испорука и транспорт и ручно убијање и разлагање песка, са машинским збијањем. Обрахун израђене количине је у збијеном стању. - дубљина слоја од 10 - 20 cm.	м3	16,00	6.370,40	65.926,40
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж траја рова привремене ограда на металним или дрвеним стубицима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	м	120,00	948,80	113.856,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и колвова дубљина до 10 cm	м	120,00	677,82	105.338,40
6.4.26	Машинско разлагање изградњених бетонских подова и тротоара дубљина 10-20 cm	м3	60,00	4.714,20	282.852,00

"ЕД Панчево"

Предмет и прорада

6.2.5	Набавка, испорука и транспорт из фабрике бетона и машина уградња бетона, за намиривачи бетонне подне плоче, M5 20, дебелина 15 cm	m ²	60,00	2.844,31	170.658,60
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	150,00	21,92	3.288,00
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "Јукедор" или друге ø110mm	m	30,00	1.317,84	39.535,20
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm. Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m ³	18,00	5.238,88	94.299,84
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је - 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стисљивости 290 Н/мм ² (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	km	3	35.072,00	105.216,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m ³	2	700,00	1.400,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m ³	2	1.644,00	3.288,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.872,00	7.872,00
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	m	100	85,00	8.500,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са изградом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са изградом протокола, дужине преко 100 м	m	80	200,00	16.000,00
	Укупно НН прикључни водови				1.791.262,40

ЕД Пачево

Предмет и предмет

2.	Образовно мерење УПАЗ 1				
3.1.32	Испорука и уградња ормана KOMM-F у зид припремљен за уградњу	ком	3,00	166.333,14	504.999,42
3.1.31	Испорука и уградња ормана KOMM-F у зид припремљен за уградњу	ком	0,00	110.567,36	3,00
3.3.2	Испорука и уградња профилне брине са преклопним модулима са опционалним NBisT комуникационим модулним	ком	25,00	34.994,25	869.902,50
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурања 230/400 V, 25 A типа "1C", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују	ком	75,00	860,95	64.571,25
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурања 230/400 V, 16 A типа "1C", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898	ком	3,00	861,95	2.585,85
3.1.1	Испорука и уградња ормана КТК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурања) у фасаду	ком	3,00	62.472,00	187.416,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КТК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурања) у фасаду	ком	1,00	70.692,00	70.692,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана KOMM-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.5	Испорука и уградња ножастог осигурања NV00 од 32A морају да поседују IEC 60269	ком	3,00	920,64	2.761,92
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурања NV1 од 200A морају да поседују IEC 60269	ком	8,00	1.105,96	8.647,76
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинкована цев, кабловске канале и слично	м	10,00	6.797,40	67.973,96
1.1.2	Испорука и полагање кабла 1kV PP00A 4x25 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинкована цев, кабловске канале и слично	м	10,00	556,96	5.569,60
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ДЕЗИВАЊЕ У ТС, КТК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
	Укупно образовно мерење				1.880.529,78

"ЕД Панчино"

Предмет и предмет

3	Образно мерење УПАЗ 2				
3.1.33	Испорука и уградња ормана МСММ-9 у зид припремљен за уградњу	ком	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МСММ-3 у зид припремљен за уградњу	ком	1,00	70.678,92	70.678,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са предавачним модулом и са селуларним NB-IoT комуникационим модемом	ком	20,00	34.996,25	699.925,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	57,00	860,95	49.074,15
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	3,00	661,95	1.985,85
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	2,00	62.472,00	124.944,00
3.1.28	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.9	Испорука и уградња ноквистог осигурача NV00 од 32A, морају да поседују IEC 60286,	ком	3,00	920,64	2.761,92
1.1.2	Испорука и полагање кабла 1kV PP0VA 4x25 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, подиноване цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	568,96	5.689,60
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И БЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
3.3.10	Испорука и уградња ноквистог осигурача NV00 од 63A, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,64	2.761,92
3.3.14	Испорука и уградња ноквистог осигурача NV1 од 200A, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.100,96	3.320,88
1.1.18	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, подиноване цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	6.797,40	67.973,96
	Укупно образно мерење				1.403.676,50
4	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
4.1.6	Израда пројектне документације за изградњу кабловског мрежа 10/20 или 1 kV - до 500m тресе. Цена обухвата израду решења, израду пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	592.960,00	592.960,00
	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				592.960,00
5	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобиности за употребу, испитивање и пуштање у прогон	компл			
	Манипулација опремом са издавањем дозвола за рад и повремено укључивање на 0,4 kV	ком	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1kV кабла	ком	2,00	7.012,00	14.024,00

"ЕД Панчево"

Предмет и предрачуни


	мерење дужине кабла	ком	2,00	2.859,00	5.718,00
	теменина: пратид 0.4kV надземног или кабловног вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
	надзор над изградњом ево	пауш	1,00	188.888,00	188.888,00
	таксе цар	пауш	1,00	100.000,00	100.000,00
	Преглед прикључка и ММ кондензатора преко 32 броја	ком	48,00	625,00	28.796,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (N или Cn) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТЦ, КТК, СММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				365.298,80
	СВЕГА (без пореза на додату вредност):				6.013.948,98

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

Руководилац Сектора за енергетику и инфраструктуру
Марија Вукић Дипломиран

"ЕД Панчево"

2.2 Технички услови ЈКП „Хигијена“



ЈКП „ХИГИЈЕНА“ ПАНЧЕВО

ПРИЈЕМАТИЧКИ ЛИСТ

Број: 02-16-2/2026-0106

Датум: 10.02.2026

Прилог: 1

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 060 | факс 013.327 061 | Број тељфак рачуна: 180-10371-03

Матички број: 6487129 | ПИБ: 101820003 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.rs

Наш број: 02-16-2/2026-0106
10.02.2026.год
Панчево

VIT INVEST DOO
ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА 29
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: Аксентија Максимовића бр.19, Панчево.
Катастарска парцела топографски број: 18206 КО Панчево
Укупна површина парцеле: $P_{\text{пош}} = 1512,00\text{m}^2$
Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{објект}} = 4154,05\text{m}^2$
Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Vit invest d.o.o., Петра Перадовића 29 Панчево, за потребе израде урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу: Вишелородичног стамбеног објекта 1, улаз 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице, улаз 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица, гаражом у приземној етажи са 37 ГМ, паркингом на парцели са 3 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 нагизити 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 пројектно документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

Урбанистички пројекат

Број: 03-01/26-УП

86

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 x 1,1 m.

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 заезана пластична 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 ложирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом (С.П. Панчева^а 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 прилагоден процесу рада Јавног комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија, стара се Скупштина станова зграде.

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

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

2.2. РОК ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ Инвеститор је у обавези да поднесе пријаву ради одношења отпада уз потврду о извршеној набавци контејнера у писаној форми Јавног комуналног предузећа 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.П. града Панчева^а бр. 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“ бр. 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 л.

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100 \text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100 \text{ lit}$. - За пословни простор чија укупна површина износи $P=1\,000 - 3\,000 \text{ m}^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$, односно на сваких додатних $3\,000 \text{ m}^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$.

2.5 ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА. Скупштина Одлука предузећа о техниким условима за одржавање чистоте и управљању отпадом, обавезује следеће: о чистоти 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, одвозење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни објект из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 4 (четири) контејнера за улаз 1, 3 (три) контејнера за улаз 2, укупно 7 (седам) контејнера запремина $V=1,1 \text{ m}^3$ 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
Драган Вукосављевић, инж.маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево

Бобан Ђурђевић
Бобан Ђурђевић, дипл.менџер

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

2.3 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1. број : 217-644/26
Датум : 29.01.2026. године.
ПАНЧЕВО

/ДА/

„ВИТ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
П А Н Ч Е В О
Ул. Петра Прeradовића бр. 29

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези захтева за издавање услова заштите од пожара за изградњу Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Улаз 1 спратности Пр+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и Улаз 2 спратности Пр+2+Пс са 17 стамбених јединица, Ул. Аксентија Максимовића бр. 19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18205 К.О. Панчево

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 23.01.2026. године, поднет од стране „ВИТ ИНВЕСТ“ Д.О.О из Панчева, ул. Петра Прeradовића бр. 29 , примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 16.05.2024. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Улаз 1 спратности Пр+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и Улаз 2 спратности Пр+2+Пс са 17 стамбених јединица, Ул. Аксентија Максимовића бр. 19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18205 К.О. Панчево

У вези захтева бр. 66 од 29.01.2026. године, поднетог од стране „ВИТ ИНВЕСТ“ Д.О.О из Панчева, ул. Петра Прeradовића бр. 29 за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Улаз 1 спратности Пр+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и Улаз 2 спратности Пр+2+Пс са 17 стамбених јединица, Ул. Аксентија Максимовића бр. 19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18205 К.О. Панчево, извршен је увид у напред наведени захтев и приложени документацију – ИДР Илејно решење бр. ИДР 1-1/26, те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. Закони) **НЕ** издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони).

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

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн.,

83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн.,
113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени
дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020- усклађени дин. изн. 144/2020 и 62/2021 -
усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. Изн., 54/2023 - усклађени дин. изн. и
92/2023, 59/2024 - усклађени дин. Изн., 63/2024 - измена и допуна усклађени дин. Изн.,
94/2024, 55/2025 - усклађени дин. Изн.,)

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
мајор полиције
Милош Беох


2.4 Технички услови „Телеком Србије“

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/47097/2-2026

ДАТУМ: 03.02.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

VIT INVEST DOO

Петра Прерадовића бр. 29,
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Издавање Техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта

Вежа број: 47097/1 од 02.02.2026.

Поштовани,

У вези са Захтевом за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу: Објекат 1: Вишепородични стамбени објекат: Улаз 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и Улаз 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица, у улици Аксентија Максимовића бр. 19, у Панчеву, на КП бр. 18206 КО Панчево., достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д. У колико не буде измена ови услови могу бити коришћени и у поступку исходавања локацијских услова.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели нема тк објекта.

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

- **Служба за мрежне операције Панчево:**
- Постојећи подземни оптички тк каблови
- Ваздушни оптички каблови
- Постојећи подземни дистрибутивни и разводни тк каблови

❖ **Технички услови прикључења**

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ 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 до улаза 2 предметног објекта.
 - наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
 - од места уласка (увода) цеви тк канализације у Објекат - Улази 1 и 2 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 којима је потребно монтирати опрему Телекома.
 - од оптичког дистрибутивног ормана (улаз 2) položiti једну ПЕ цев Ø40 mm до улаза 1 у објекту како би и он био повезан на тк мрежу.

○ 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 моноодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (indoor), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.
- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном орману (ODO орману).
- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Тешковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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 MMK (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 MMK 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 MMK неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Танковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Токоска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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 уселења у објекат, поново писаним путем обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

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

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

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

Ивана Младеновић, 064/ 6511 - 712.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

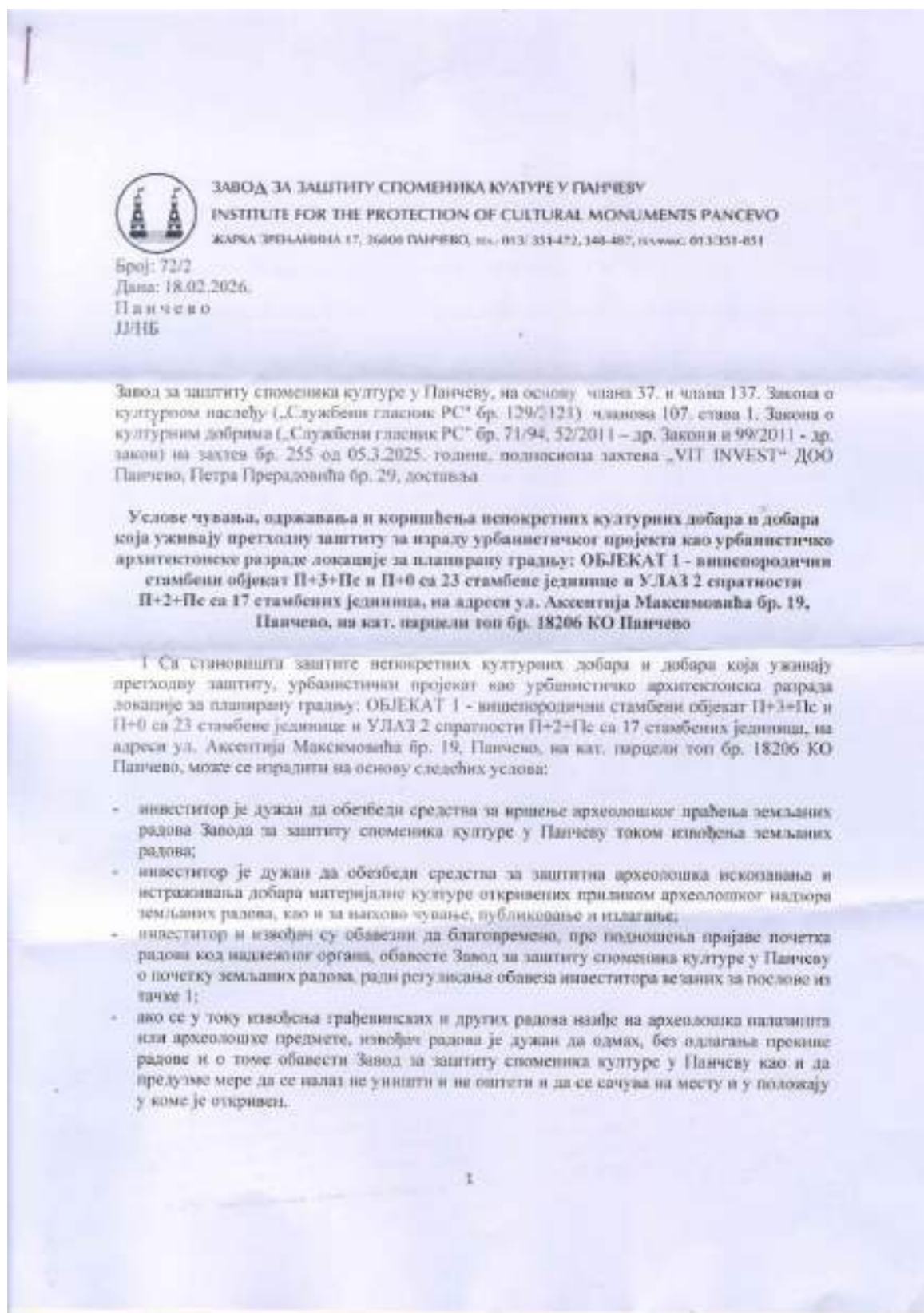
Прилог: Траса тк инсталација

Dejan
Grujic
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujic
DN: cn=Dejan Grujic,
o=Telekom Srbija,
ou=Telekom Srbija,
c=RS

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Телеска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

2.5 Технички услови Завода за заштиту споменика



II Увидом у литературу и документацију сам предметни простор се налази у у зони археолошких локалитета (добара које уживају претходну заштиту у смислу наведених чланова 29, и 32. Закона о културном наслеђу):

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

На основу изнетог, дати су услови из тачке I.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат као урбанистичко архитектонску разраду локације за планирану градњу: ОБЈЕКАТ 1 - вишепородични стамбени објект П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица, на адреси ул. Аксентија Максимовића бр. 19, Панчево, на кат. парцели топ бр. 18206 КО Панчево, у складу са чланом 107, став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да изврши урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде локације за планирану градњу: ОБЈЕКАТ 1 - вишепородични стамбени објект П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица, на адреси ул. Аксентија Максимовића бр. 19, Панчево, на кат. парцели топ бр. 18206 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

Милана Милић

Milica Milic



2.6 Мишљење Завода за заштиту споменика



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ТРЕЊАКОВИЋА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-672, 340-487, ТЕЛЕФАКС: 013/351-851

Број: 72/4

Датум: 17.3.2026.

П а н ч е в о

Ц/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. Закон и 99/2011 – др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон), на захтев бр. 72/3 од 03.3.2026. године, подносиоца захтева „VIT INVEST“ ДОО Панчево, Петра Прерадовића бр. 29, доставља

МИШЉЕЊЕ

На Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације кат. парц. бр. 18206 КО Панчево за планирану градњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића 19, Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације кат. парц. бр. 18206 КО Панчево за планирану градњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића 19, Панчево, ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ „ArViTas НИШ“, одговорни урбаниста Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1489 15, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације кат. парц. бр. 18206 КО Панчево за планирану градњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића 19, Панчево, потврђено је да су у поглављу: „3. 12. Мере заштите непокретних културних и природних добара (споменика културе)“ уграђени Услови Завода бр. 72/2 од 18.02.2026. године.


III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског разраде локације кат. шиф. бр. 18206 КО Панчево за планирану градњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+б са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића 19, Панчево.

Вршилац дужности директора

Милица Милић



2.14 Технички услови „Србија гас“

ЈП "СРБИЈАГАС" НОВИ САД			
		РЈ «Дистрибуција» Панчево	
„VIT INVEST“ д.о.о.			
26000 Панчево			
Ул. Петра Прерадовића бр. 29		05-02-4-14/76-1	
		Датум: 05.02.2026.	
Предмет: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића број 19 Панчево на катастарској парцели број 18206 к.о. Панчево			
Поштована госпођо,			
На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 23.01.2026.год., наш број 05-02-4-14/76 од 27.01.2026.год. за изградњу ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица у улици Аксентија Максимовића број 19 Панчево на катастарској парцели број 18206 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:			
<ul style="list-style-type: none">• На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:<ul style="list-style-type: none">– Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 16bar, пречника ПЕ d40 дуж улице у зеленој покривци паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката – изграђен и у функцији,– траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.			
Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити личне 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 ("шпицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.			
Потребно је гасоводе третирати као стечену обавезу у простору и, у складу са: <ul style="list-style-type: none">- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Са. гласник РС" бр. 86 (2015),- Нитирним 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).			
тел. (централ): +381 13 215-3350; e-mail: distribucija.pancevo@srbiyagas.com Милана Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија			

- поштовати сва прописana растојања од gasних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу gasоводних објеката:

Дистрибутивни gasоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

- није дозвољено паралелно кођење подземних водова изнад и испод gasовода,
- Минимално светло растојање gasоводи од других подземних инсталација предвидети у складу са Правилником о условима за нерметану и безбедну дистрибуцију природног gasa gasоводима притиска до 16bar (Сл. гласник РС^{бр.} 86 /2015) и то:

	Паралелно кођење (м)	Укрцавање (м)
Gasовод	0,4	0,2
Ватрова и инсталација	0,4	0,2
Брањави или тековни	0,5	0,3
Прекосни наводни араловоди и тековници	1,0	0,5
Телекомуникацион каблови	0,4	0,2
Високонапонски и високонапонски водови	0,4	0,3
Шахови	0,3	Не
Текла	1,0	Не
Пут, одводни канал, насти, таса	0,5	1,0
Стабил висине земљица	1,5	не

- Gasовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одрживања као и од спољних утицаја, и износи 1м од осе gasовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шпакта изнад gasовода.
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надлежја од горње ивице gasовода у зависности од локације gasовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надлежја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надлежја је 1,35 m).
- Испод паркинга растојање горње ивице цеви дистрибутивног gasовода и коте терена на том делу је 1,35m. Канал gasовода је испуњен песком по целој дубини.
- Испод паркинга за путника возила дистрибутивни gasовод може бити постављен на дубини од 1м од горње ивице цеви до коте терена без заштитне цеви ако се прорачунском провером докаже да оптерећење неће изазвати механичка и друга оптерећења gasовода. Канал gasовода се испуњава песком по целој дубини рова.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштитивање дистрибутивног уличног gasовода. Заштитивање gasовода на месту укрцања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плочи, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улине дође до спуштања нивоа терена због чега gasоводне инсталације остају ближе уколоне од прописаних дубина уколавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за gasоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског gasовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев извод путева, улини мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима неприступачне за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се представља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеве, на удаљености 1,5м од ивице пута. Оддушна цев се завршава цевним луком од 180° са

- Дејинјевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина оддушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табила упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала да штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова високонапонске и ППГ мреже износи 1м.

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

- Постоји могућност прикључења ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног станбеног објекта УДАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 станбене јединице и УДАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 станбених јединица у улици Аксентије Максимовића број 19 Пачево на катастарској парцели број 18206 к.о. Пачево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" у складу са одговарајућим законским одредбама и техничким правилима и проверу капацитета постојеће дистрибутивне гасоводне мреже за прикључење наведеног објекта.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Водним Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гласник РС" бр.145/14).
- Савласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према издатом потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем. У складу са наведеним капацитетом проверени се могућност прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- 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 некимом ("шпицовањем") недовољно сигурно утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о своме се лично мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- 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 своме трошкове санације на гасоводним инсталацијама и накнаду штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима уређеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лези и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (наставање постојећег терена), складиште хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

тел. (централ): +381 (0) 215-5330; e-mail: distribucija.paczevo@srbijagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Пачево, Србија

3

- Приликом извођења радова у зонама оивчених и код ослобођене гасоводне линије 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 дрвних материја које су подложне samozapaljenju.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценовању транспорта 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 "Србијазгас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Ваши стручни сарадник

[Својеручни потпис]

Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево

[Својеручни потпис]
Звездана Опачић, дипл.инг.маш.




Никола Бубало

Достављено:

1. Начелу
2. Потписивачу
3. Архиви



2.15 Технички услови ЈКП „Грејање“



Наш број: ТР/С-1994
Панчево, 05.02.2026.

4/33
06.02.2026. год.

"ВИТ ИНВЕСТ" ДОО
Петра Прерадовића бр. 29
ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта

За потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 вишепородични стамбени објекат

УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице и

УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица,

укупна нето површина $P_{\text{ст}}=3.540,21\text{m}^2$, који ће се налазити у Панчеву, на кат. парцели бр. 18206 к.о. Панчево, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања и прикључење на даљински систем грејања

Инвеститор објекта је "ВИТ ИНВЕСТ" ДОО из Панчева, ул. Петра Прерадовића бр. 29.

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објекат ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Котеж у којој постоји потребан капацитет.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t = 65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурна разлика $\Delta t = 20^{\circ}\text{C}$.
- За укупну површину објекта, који се прикључује на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 270kW.
- Топлотну подстанцу је боље планирати да границе парцеле са кат. парцелом 2485/1 к.о. Панчево, јер ће тиме бити мањи трошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из изграђеног (постојећег) шахта на изведеном топловоду на кат. парц. бр. 2485/1 к.о. Панчево. Прикључни топловод даље извести преко кат. парц. бр. 2485/1 к.о. Панчево до објекта односно до топлотне подстанце.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топловодну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Изградњу прикључног топловода од изграђене инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015).
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП „Грејање“ Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 646,16 динара/ m² без ПДВ-а, (на дан 05.02.2026.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором.
- Обавеза инвеститора је да предвиди по једну топлотну подстанцу у сваком улазу. Свака топлотна подстанца мора бити смештена у посебну просторију у објекту (улазу) која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергија, мин димензије 3x2,5 m.
- Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанце и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанце и везе са диспечерским центром.
 - Подстанца мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
 - Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанце електричном енергијом морају бити минимум 25 A.
 - У просторији која се планира за подстанцу потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
 - Инвеститор је обавезан да постави кабл (Y8fy 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5 m од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

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

- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима.
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600mm дубине 2000mm, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад на мање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600mm или ø600, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пеналице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објект.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварање прикључног топловода и вентил за пражење. Предвидети правилно одрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом латтир вентила.

ПОДСТАНИЦА

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

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте

– специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.

- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин: хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*

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

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

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

- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цevi и грејних тела, а у свим

најнижим тачкама пражење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. Такође и у становима који су изведени у поученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.

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

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

- За хоризонтални развод за прикључење грејних тела предвидети бакарне цевии са пластичном облогом које ће се водити у поду од разводног ормана до грејних тела у становима.

- У разводним ормарићима обавезно извршити спајање навојним фитинзима, искључена је могућност спајања пресом.

- Бакарне цевии поставити у поду просторија у равнајућем слоју. Предвидети да кроз отворе за врата цевии буду постављене кроз средину отвора како би се избегла евентуална оштећења код постављања прагова.

- Постављање и испитивање цевии у поду ће се извести пре постављања равнајућег слоја и подног прекривача. Испитивање цевии напуњених водом под притиском од 3 бар ће се извршити пре постављања равнајућег слоја и у том стању треба да буду и у току израде равнајућег слоја, како би се одмах уочио евентуално оштећење цевии. Након испитивања ће бити сачињен записник и дата сагласност за наставак радова од стране ЈКП "Грејање".

- Уграђена грејна тела морају да имају уверење да поседују корозиону отпорност у опсегу РН вредности од 5 до максимално 9 и да се могу применити у системима за даљинско грејање, уз одржавање прописаног квалитета воде осталих параметара у дистрибутивном систему.

- На сваком грејном телу уградити вентил са термостатском главом и успонском цевии и навијком, а на супротној страни вентил за ручно одзрачивање, осим на грејном телу у купатилу.

- На грејним телима у купатилима уградити вентил без термостатске главе.

- На сваком потопљеном грејном телу предвидети славину за пражење инсталације.

- У секундарној инсталацији није дозвољена уградња поцинкованих елемената.

- Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од поцинкованог или бојеног челичног лима тако да и потисна и повратна цев буду у истој облози.

Обавештење:

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

- Уколико се предвиђа уградња опреме и цевии које нису предвиђене овим условима потребно је затражити сагласност од ЈКП "Грејање" пре уградње.

- Приликом прегледа изведене инсталације извођач радова је дужан да достави извештај о балансирању мреже.

 В.Д. ДИРЕКТОР-а
Предраг Живковић

no stanje

sentija Maksimovića - Pančevo
od

GEOVIZIJA
POSREDOVANJE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA



lovoda:

1

D.O.O. "Geovizija" Pančevo
Direktor
Nenad Perić, dipl. inž. geod.

JKP "TREJANJE" Pančevo

List br. 1

Situacioni plan - izveden

Lokacija: Ul. Kneza Mihajla Obrenovića i Aks

Objekat: Toplovo



Broj: 05-124/2011

Razmera 1:500

Datum: 15.09.2011. god.

Dužina izvedenog top

Investitor: JKP GREJANJE, Pančevo

D=209.99m

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ
за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс
са 17 стамбених јединица
ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **“ВИТ Инвест ” ДОО, ул. Петра Прерадовића бр.29 , Панчево**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 18206 КО Панчево, за изградњу:

- **ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:**
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И **УЛАЗ 2** спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
- **ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда х=2м**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи (*“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025*) и на основу одредаба чл. 76 и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*„Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025*), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са *Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка И 6/19-исправка, 23/2022 измене и допуне)* у градском **блоку 95**, планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, зона ШИРЕГ ЦЕНТРА, велики блок за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 18206 КО Панчево за планирану изградњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица, чију је неопходну документацију израдио биро: "ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ" регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката са добијеним решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, а за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова „Г” категорије .

На основу овереног катастарско - топографског плана у дигиталном формату којег је израдила **ГЕОВИЗИЈА ДОО**, регистрована за геодетске радове и остале стручне, научне и техничке делатности и документације идејног решења (главне свеске и пројекта архитектуре) коју је израдила је ARCHI HOUSE ПР, Агенција за пројектовање и инжењеринг, Владимир Ђорђевић ПР, улица Војводе Радомира Путника бр. 27, Панчево, урађен је: **Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела број 18206 К.О. ПАНЧЕВО за планирану изградњу:**

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И **УЛАЗ 2** спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица **ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда х=2м**

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	“ВИТ Инвест” ДОО Панчево
Место и адреса :	Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Аксентија Максимовића бр.19
Број парцеле:	18206 К.О. Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности

П+2+Пс са 17 стамбених јединица

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

Правни статус земљишта:

Катастарска парцела топ. бр. 18206 К.О. Панчево, имају статус градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.топ.парцели 4248/1 К.О. Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500, израђен од стране фирме **Геовизија доо**.

Увидом у копију плана бр. 953-111-613/2024 од 12.01.2024. год и препис листа непокретности број: 1164 од 15.01.2024. године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 18206 К.О. Панчево **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** у грађевинском подручју насеља.

Земљиште је приватна својина, имаоци права на земљишту предметних парцела су дати у наредној табели. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у улици Аксентија Максимовића бр.19 у Панчеву. Предметне парцеле се налази у обухвату Плана. Површина предметних катастарских парцела су приказани у следећој табели.

Подаци о парцели:

Бр ој кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Имаоци права	Облик својине	Забелешка
18206	Панчево	1164	градско грађевинско земљиште	15а 12m ² (1512m ²)	Својина	ВИТ Инвест доо	Приватна	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-118904/2023 НИЈЕ КОНАЧНА
УКУПНА ПОВРШИНА				15а 12m ² (1512m ²)				

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

План генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр.19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка, 23/22 измене и допуне)

3.2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број 18206 К.О. Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела има директан приступ саобраћајници КП 2485/1, тј. улици Аксентија Максимовића бр.19 (кат. парцела бр. 2485/1 КО Панчево)

Са североисточне стране парцела 18206 К.О. Панчево граничи се са катастарском парцелом 2489/1 и 2490/1 КО Панчево, са јужне стране граничи се са катастарском парцелом 2485/1 К.О. Панчево, са југозападне стране граниче се са парцелама 2493/2 К.О. Панчево. Са парцелама 2494/2 и 2524/2 К.О. Панчево граничи се са северозападне стране.

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2- Зидана ограда х=2,0м је на регулационој линији у непрекинутом низу са фасадом са отворима стамбених и помоћних простора. На наведеном објекту који се налази на регулационој линији (Објекат 1) је планиран еркер максималног испуста 0,82-0,84 м и еркер је пројектован на нивоу другог и осталих спратова, тако да је услов за грађевинске елементе на уличној фасади минималне висине над регулацијом до 3,0м испуњен, пошто је укупна пројектована висина приземља и првог спрата објекта 5,40 м од коте уличног тротоара.

Улаз 2 се налази у унутрашњости парцеле, и тиме задовољава услов удаљења од 2/3 висине вишег објекта (Улаз 1 је виши део објекта-18,50м је кота слемена од коте тротоара) и пројектом износи 25м. На улазу 2 су такође планирани еркери испуста 1,2м.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама од I-XXVI чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта и предметних парцела

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ			КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УЛАЗА		
НАЗНАК	X	Y	НАЗНАК	X	Y
I	497030682	747338875	I	497030682	747338875
II	497030893	747339052	II	497030893	747339052
III	497031362	747339454	III	497031362	747339454
IV	497031457	747339536	IV	497031457	747339536
V	497032213	747340187	V	497032213	747340187
VI	497032741	747339630	VI	497032741	747339630
VII	497033150	747339199	VII	497033150	747339199
VIII	497033685	747338634	VIII	497033685	747338634
IX	497034152	747338142	IX	497034152	747338142
X	497034323	747337961	X	497034323	747337961
XI	497034537	747337736	XI	497034537	747337736
XII	497035573	747336643	XII	497035573	747336643
XIII	497037461	747334651	XIII	497037461	747334651
XIV	497036633	747333832	XIV	497036633	747333832
XV	497036228	747333400	XV	497036228	747333400
XVI	497034835	747334867	XVI	497034835	747334867
XVII	497034613	747334672	XVII	497034613	747334672
XVIII	497034813	747334672	XVIII	497034813	747334672
XVIII	497033059	747336334	XIX	497032516	747336915
XIX	497032516	747336915	XX	497032438	747336998
XX	497032438	747336998	XXI	497032380	747337060
XXI	497032380	747337060	XXII	497032322	747337060
XXII	497032322	747337060	XXIII	497031647	747337843
XXIII	497031647	747337843	XXIV	497031358	747338152
XXIV	497031358	747338152	XXV	497029804,2	747339781,2
			XXVI	497031434,4	747341094,3

3.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарске парцеле број 18206, које су предмет израде Урбанистичког пројекта налазе се у грађевинском подручју града Панчева у улици Аксентија Максимовић бр. 19, у обухвату Плана у зони становања са компатибилним наменама, су у зони ширег центра у блоку 95.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу објекта ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица катастарској парцели бр 18206 КО Панчево.

Предметна локација објекта је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Аксентија Максимовић бр. 19, у Панчеву. Планирани објекат је објекат у низу, а према Плану дозвољена је изградња

- ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица

- ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда х=2м

У оквиру парцела је предвиђена и интерна саобраћајница, као и паркинг простор за 3 возила у дворишту (у дворишном делу између уличног дела објекта-УЛАЗ 1 и дворишног дела објекта-УЛАЗ 2), у приземљу улаза 1-гаражи је обезбеђено 21 гаражно место. У приземном делу улаза 2-обезбеђено је 16 гаражних места

За потребе новопланираних објекта, обезбеђено је УКУПНО 40 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чега су 37 гаражна места и 3 паркинг места у дворишту. Од укупних 40 места за паркирање, предвиђено је 2 места за особе са инавалитетом (38 регуларних+2 за особе са инавалитетом)

Улаз 1 има 23 станова, Улаз 2 има 17 станова- сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 40 паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инавалитетом и то од укупног броја, од 40 предвиђено је укупно 2 места за паркирање особа са инавалитетом (5% од укупног броја)

Укупна НЕТО површина ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица износи 3442,06 м², док укупна БРУТО површина износи 4051,01м²

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат- зидана ограда х=2м је зидана по ободу парцеле ка бочним границама парцеле и то у виду сегмената, СЕГМЕНТ 1 ка КП 2494/2 И СЕГМЕНТ 2 ка КП 2490/2 . Зидана је блоком д=10,цм између стубова 20/20 цм. Дужина ограде износи за оба сегмента 33,08 м (18,40м сегмент 1, 14,68 м сегмент 2) а површина под оградом на парцели износи 6,63 м².

Укупна БРУТО површина ОБЈЕКТА 2 – Помоћни објекат-Зидана ограда х=2,0м износи 6,63 м²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели, евидентирани су постојећи објекти, који ће бити обрађени кроз посебан пројекат - 10.1-Пројекат припремних радова - Пројекат рушења. Сви постојећи инфраструктурни прикључци ће бити демонтрани пре приступања рушењу објекта.

На катастарској парцели 18206 КО Панчево, постоји 11 евидентираних објекта кроз РГЗ. Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1, бр.2 и објекат бр. 5) и постојеће помоћне зграде (објекат бр. 3, бр. 4, бр. 6, бр. 7, бр. 8, бр. 9, бр.10 и бр. 11), које се налазе у улици Аксентија Максимовића бр. 19 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање. Изузев постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1) и породичне стамбене зграде (објекат бр. 5) које представљају објекте преузете из земљишне књиге, остали објекти имају статус као објекти изграђени без одобрења за изградњу у погледу правног статуса.

Објекат бр. 1-Породична стамбена зграда, спратности П, чија површина износи 121 м² и објекат бр. 5-Породична стамбена зграда, спратности П, чија површина износи 134 м² ће бити третирани кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, због свог правног статуса.

Наведени објекти, који су легални, а предвиђени за рушење, ће бити основ за умањење комуналног опремања нових објекта на парцели.

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА					
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	БРОЈ ОБЈЕКТА	НАЧИН КОРИШЋЕЊА И НАЗИВ	СПРАТНОСТ	БРУТО ПОВРШИНА	ПРАВНИ СТАТУС
18206	1	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	121,0 m ²	објекат преузет из земљиште
18206	2	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	33,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	3	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	37,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	4	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	9,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	5	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	134,0 m ²	објекат преузет из земљиште
18206	6	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	3,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	7	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	2,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	8	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	10,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	9	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	9,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	10	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	26,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	11	ПОМОЋНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	п	99,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Преглед БРУТО и НЕТО површина

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица	
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	875,65 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	952,63 m ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА(УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	741,66 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	889,55m ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	727,44 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)	872,09 m ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА III СПРАТА(УЛАЗ 1) И ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (УЛАЗ 2)	725,52 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА III СПРАТА III СПРАТА(УЛАЗ 1) И ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (УЛАЗ 2)	883,27 m ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (УЛАЗ 1)	371,50 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА (УЛАЗ 1)	453,47 m ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс И П+0 са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица	3442,06 m ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект УЛАЗ 1 спратности П+3+Пс И П+0 са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица	4051,01 m ²

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект- зидана ограда х=2м	
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект- зидана ограда х=2м	6,63 m ²

Планирани објекти на парцелама морају да задовољавају одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих правилника за ову област изградње. За објект 1 је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

Објект мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица је објект постављен на регулационој линији, као објект у низу, грађевинска линија се једним делом поклапа са регулационом линијом а другим делом се увлачи ка унутрашњости парцеле.

У погледу положаја новопланираног објекта- ка границама суседних парцела предметни објект, односно улаз 1 има бочну фасаду ка дворишној страни за 0.14 м удаљена од суседне границе парцеле на КП 2493/2, без отвора на фасади. Бочна фасада новопланираног објекта ка КП 2582/2 је удаљена је од границе парцеле за 0.00 м, без отвора на фасади.

Улаз 2 је постављен у унутрашњости предметних парцела, на удаљењу од 18,40 м од улаза 1. Грађевинска линија улаза 2, гледано у односу на суседне бочне границе парцеле ка КП 2524/2 и КП 2494/2 и 2490/1, се поклапа са линијама границе парцеле. Од задње границе парцеле ка КП 2523 КО Панчево, улаз 2 је удаљен за 14,68-15,28 м у основи приземља зарад формирања стамбених отвора. Дворишни део предметног објекта има етажу мање што је у складу са Информацијом о локацији и Планом.

Нивелационе коте

Кота приземља Објекта 1 је подигнута +0.20м у односу на коту уличног тротоара, а све су складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објект на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објект мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

Пад кровних равни и одводњавање

Кровна плоча Објекта 1 је под екстензивним зеленим кровом, малог нагиба од 1 °. Кровови улаза 1 и 2 су двоводни и пружају се правцем северозапад-југоисток, изузев кровне површине над над гаражом у приземљу у улазу 1, где је кров једноводни и завршна облога

је ПВЦ фолија. Кров опет има мали нагиб д 1 °. Кровна равна има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије 30x15cm од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13x10cm постављају се са спољње стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале. Оба улаза имају кровове који имају излазе на кров који су у функцији сервисирања и одржавања зеленила крова.

Правила за изградњу других објеката на грађевинским парцелама које су предмет овог УП-а

На парцели је предвиђена изградња објекта са два независна улаза (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица) међусобна удаљеност улаза, уличног улаза 1 и улаза у унутрашности парцеле-улаза 2, износи Планом и информацијом о локацији 2/3 висине вишег објекта. Узимајући у обзир да је део објекта под улазом 1, виши објекат чија висина од коте терена до коте слемена износи 15,23 м, а 2/3 висине у том случају бива 10,15 м. Пројектом је остварена удаљеност од 18,40 м.

У погледу положаја новопланираног објекта- ка границама суседних парцела предметни објекат, односно улаз 1 има бочну фасаду ка дворишној страни за 0.14 м удаљена од суседне границе парцеле на КП 2493/2, без отвора на фасади. Бочна фасада новопланираног објекта ка КП 2582/2 је удаљена је од границе парцеле за 0.00 м, без отвора на фасади.

Улаз 2 је постављен у унутрашњости предметних парцела, на удаљењу од 18,40 м од улаза 1. Грађевинска линија улаза 2, гледано у односу на суседне бочне границе парцеле ка КП 2524/2 и КП 2494/2 и 2490/1, се поклапа са линијама границе парцеле. Од задње границе парцеле ка КП 2523 КО Панчево, улаз 2 је удаљен за 14,68-15,28 м у основи приземља зарад формирања стамбених отвора. Дворишни део предметног објекта има етажу мање што је у складу са Информацијом о локацији и Планом.

Ограђивање парцеле

На предметним парцелама је предвиђено ограђивање парцеле-зидана ограда х=2,0м.

План саобраћаја (услови, начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила)

За планирану изградњу објеката на кат. парцели 18206 КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Аксентија Максимовића, која се налази на парцели 2485/1 КО Панчево.

Двосмерни улазно-излазни приступ извести управно са ширином саобраћајног прикључка 5м (при чему су у ајнфорту ширине коловоза од 5,4м) и саобраћајни прикључак извести управно на месту прикључења на постојећи коловоз Ул.Аксентија Максимовића, на кат. парцели бр. 2485/1 К.О. Панчево.

Наведени саобраћајни прикључак остварити из улице Аксентија Максимовића, а преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска комуникација за приступ паркинзима на дворишту и гаражи улаза 2. Кота прикључака је -0.20 односно 77,23 мнв на регулационој линији. Колски прикључци су пројектовани управно у односу на коловоз улице Аксентија Максимовића, минималне ширине 5,00 м.

Саобраћајне прикључке извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачкој стази и на месту прикључка на коловоз ул.Ослобођења, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

KOORDINATE PRISTUPNOG PUTA		
	X(m)	Y(m)
ТАЧКА А:	7473400.7066	4970311.5939
ТАЧКА В:	7473399.1433	4970312.9573
ТАЧКА С:	7473396.1780	4970315.5123

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

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је укупно 40 места за паркирање, од тога је 30 гаражних места (приземље улаз 1-21 гаражно места, приземље улаза 2-16 гаражних места) и 3 паркинг места на дворишту.

Објекат је подељен на две функционалне целине: становање као примарна функција објекта, и паркирање возила као друга. Становање се даље развија на мање јединице (стамбене јединице), док је паркирање возила у функцији становања. Објекту се приступа преко саобраћајног прикључка је из ул. Аксентија Максимовића ширине 5,0м, који се наставља у ајнфорт са колском комуникацијом (коловоз од 5,4м). Други улаз у објекат је пешачки.

За потребе становања, за ОБЈЕКАТ 1, предвиђено је **укупно 40 паркинг места за укупно 40 стамбених јединица** (за потребе улаза 1-23 паркинг места а за потребе улаза 2-17 паркинг места)

УКУПНО 40 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чека су 37 гаражних места (приземље улаза 1-21 гаражних места, приземље улаза 2-16 гаражних места) и 3 паркинг места у дворишту. Од укупног броја, 38 места за паркирање су регуларна док су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом (2 паркинг места смештена у приземљу објекта 1 непосредно уз приступни пут.

Вишепородични стамбени објекти имају укупно има 40 станова - сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 40 паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, 40 предвиђено је укупно 2 паркинг места за особе са посебним потребама (5%)

Плато саобраћајнице је решен са свим потребним падовима.

Објекат 1 у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,43\text{ мнв}$) се надовезује на приступну саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже капацитета 21 гаражних места, а потом интерне саобраћајнице и паркинг места у дворишту до гараже у улазу 2 на нивоу ($\pm 0,00\text{м}/+77,43\text{ мнв}$) капацитета 16 гаражних места.

Приступ наведеним гаражама се остварује преко ајнфота, а потом интерне колске комуникације и саобраћајнице у приземљу води ка улазу 2. Приступ је остварен у виду рампи чији су нагиби у складу са пројектовањем нагиба гаража да би се превазишла висинска разлика од 20 цм. Гаража је надземна отворена гаража. *(Надземна отворена гаража је гаража која има отворе према споља, величине која одговара најмање једној трећини укупне површине спољашњих зидова, од којих су најмање два спољашња зида један наспрам другог, са отворима према споља. Растојање између отвора не може износити више од 70 метара и у њима се одвија непрекидно проветравање)*

Сам приступ гаражама улаза 1 и 2 је двосмеран а све према правилнику о гаражама где наведена **гаража Објекта 1 спадају у категорију СРЕДЊИХ ГАРАЖА од 400м^2 до 1500м^2 (саобраћајнице са гаражним местима $730,86\text{ м}^2$)**

Димензије гаражних места у приземљу улаза 1 и улаза 2 поштују пропис минималних димензија за управно паркирање, односно димензије гаражних места у наведеним гаражама износе $4,8 \times 2,3\text{м}$ и $5 \times 2,5\text{м}$, док димензије дворишног паркинга износе $4,8 \times 2,3\text{м}$. Места за паркирање за особе са инвалидитетом износе мин $5,0 \times 2,2\text{ м}$ са додатним простором за маневар инвалидским колицима ширине $1,5\text{ м}$.

У оквиру приземља-гараже Објекта 1, обезбеђена су и 2 места за паркирање лица са инвалидитетом, у свему премју Правилнику.

Обезбеђен је двосмерни приступ гаражама који има ширину $5,4\text{м}$. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, ширина овог двосмерног приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

Такође је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад унутар парцеле. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада (број: 02-16-2/2026-0106 од 10.2.2026. године) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметне објекат из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да **набави укупно 7 (седам) контејнера $V=1100\text{л}$** за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште, до упућивања у процес рециклаже.

Пројектант може извршити корекцију датог нивелационог решења у току израде пројектне документације, уколико се за то укаже потреба. За приложено ситуационо решење планираних саобраћајних површина дају се следећи општи услови за пројектовање и изградњу.

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

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

Прилаз пункту за контејнере, у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављено 7 контејнера, (димензија $1,10 \times 1,40\text{м}$) биће третиран као и друге саобраћајне површине, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

Пројектант - извођач је дужан да се придржава свих важећих закона, стандарда, норматива, правилника и правила струке који регулишу и третирају пројектовање и изградњу предметних објеката.

Изградња објеката не може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условима и критеријумима.

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат- зидана ограда $x=2\text{м}$ је зидана по ободу парцеле ка бочним границама парцеле и то у виду сегмената, СЕГМЕНТ 1 ка КП 2494/2 И СЕГМЕНТ 2 ка КП 2490/2 . Зидана је блоком $d=10\text{,цм}$ између стубова 20/20 цм. Дужина оgrade износи за оба сегмента 33,08 м (18,40м сегмент 1, 14,68 м сегмент 2) а површина под оградом на парцели износи 6,63 м².

Укупна БРУТО површина ОБЈЕКТА 2 – Помоћни објекат-Зидана ограда $x=2,0\text{м}$ износи 6,63 м²

Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама.

Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање.

3.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина)

- **ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ**-Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250м², док у предметном пројекту површина предметних катастарских парцела **18206 КО Панчево је 1512 м².**
- **ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ**-Најмања ширина парцеле према регулацији у овој зони је **9,00м**, а пројектом је утврђено **20,16 м** са уличне стране.
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**-Максимална дозвољена спратност објеката у зони је на уличној регулацији **П+3+Пк/Пс/Ман** док је у дворишном делу спратност нижа за једну етажу. Планирани вишепородични стамбени објекти су у оквирима максимално дозвољених спратности - **П+3+Пс –улаз 1 и П+2+Пс дворишни објекат-улаз 2**
Напомена: Број етажа важи као оријентациони параметар!
- **ВИСИНА ВЕНЦА И ВИСИНА СЛЕМЕНА**-Идејним решењем објекти (ОБЈЕКАТ 1-улаз 1 и улаз 2) имају благо косе кровне нагибе, улаз 1 од 1° , а улаз 2 1° . Кровне равни имају све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Кровови над улазима су зелени екстензивни кровови и део крова са ПВЦ фолијом је над гаржама над улазом у УЛАЗ 1. У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног објекта-УЛАЗ 1, од коте тротоара до слемена износи 15,23 м и завршава се на коти +15,03 (+92,46) (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 11,45 м и завршава се на коти +11,23(+88,68) (кота венца), док је висина дворишног објекта-УЛАЗ 2, од коте приступног тротоара до слемена износи 12,23 м и завршава се на коти +12,03 (+89,46) (кота слемена), висина венца од коте приступног тротоара до венца износи 8,50 м и завршава се на коти +8,30(+85,73) (кота венца). Висина планираних улаза са дефинисаним котама слемена и венца су у складу са Информацијом о локацији и важећим Планом генералне регулације -Целина 1.

Максимална висина ОБЈЕКТА 1 идејним решењем пројектована **висина венца уличног дела објекта-УЛАЗ 1 је 11,45 м** од коте тротоара (завршава се на коти +11,23(+88,68) (кота венца), док је за дворишни део објекта **УЛАЗ 2-** пројектована **висина венца 8,50 м** од коте приступног тротоара (завршава се на коти **+8,30(+85,73 мнв) (кота венца)**. Пројектована

висина слемена уличног објекта је **15,23 м** од коте тротоара (завршава се на коти +15,03м (+92,46 мнв), док је пројектована висина слемена дворишног објекта је **12,23 м** од коте тротоара (завршава се на коти +12,03м (+89,46 мнв)).

	Према важећем Плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	П+2+Пк/Пс/Ман износи +11,50m П+1+Пс/Пк/Ман износи +8,50m	ОБЈЕКАТ 1-11,45 м(+11,23 (88,68 мнв)) ОБЈЕКАТ 2-8,50 м(+8,30 (+82,73 мнв))
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	П+2+Пс/Пк/Ман износи +15,50m П+1+Пс/Пк/Ман износи +12,50m	ОБЈЕКАТ 1-15,23 м (+15,03 (+92,46 мнв)) ОБЈЕКАТ 2-12,23 м(+12,03 (+89,46 мнв))

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

Напомена: Број етажа важи као оријентациони параметар!

- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**-Дозвољен индекс заузетости износи 70%, у предметном УП-у износи **70%- 1058,40 м²** (под објектом О1 952,63 м²/63,00 %+ О2 6,63м²/0,44 % +манипулативне површине 172,14 м²/ 11,38 % од којих се одузима 0,21 % растер коцке (10% од 31,70 м²= 3,17 м²/0,21%) као и део површине под зеленим кровом – 4,62% (10% од 698,30 м²= 69,83м²/4,62%). Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **30%-453,60м²**, у предметном УП-у износи **30%-453,60 м²** (зелене површине на парцели-380,60 м²/25,17%+растер коцке -10% од 31,70 м²= 3,17м²/0,21%+ 10% од зеленог крова (10% од 698,30 м²= 69,83м²/4,62%)
- **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ**-Индекс изграђености износи **2,68** (БРГП О1 и трафостаница/Површина парцеле=4057,64м²/1512 м²)
- **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА ФАСАДАМА**

УЛАЗ 1

- Фасада ка уличној фасади, ка улици Аксентија Максимовића-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 40%-122,69 м²-Планом задато максимално 40% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 0,80-0,85 м)
- Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 28,98%-88,02 м²-Планом задато максимално 30% фасаде изнад приземља, удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

УЛАЗ 2

- Фасада ка предњем дворишту -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 36,81%-90,76 м²-Планом задато максимално 50% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,20 м)
- Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 26,47%-67,26 м²-Планом задато максимално 30% фасаде изнад приземља, удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри
Параметри из Плана		
Површина парцела КО Панчево		КП 18206=1512 м ² УКУПНО 1512 м²
НЕТО површина планираних објеката		ОБЈЕКАТ 1=3540,35м ²
БРГП планираних објеката/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		ОБЈЕКАТ 1=4051,01 м ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		ОБЈЕКАТ 1=952,63 м ²
Спратност објекта – улични део објекта Спратност објекта – дворишни део објекта	П+2+Пк/Пс/Ман и П+1+Пк/Пс/Ман Број етажа важи као оријентациони параметар!	УЛАЗ 1 од П+0 П+3+Пс УЛАЗ 2 П+2+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	70%-1058,40 м² (под објектом О1 952,63м ² /63,00 % + О2 6,63м ² /0,44 % манипулативне површине 172,14 м ² /11,38%- 0,21 % растер коцке (10% од 31,70 м ² = 3,17 м ² /0,21%)-зелени кров 69,83 м ² /4,62% (зелени кров 10% од 698,30 м ²)
Индекс изграђености	/	2,68 (БРГП О1 /Површина парцеле=4051,01м ² /1512м ²)
Укупно остварених стамбених јединица		УЛАЗ 1- 23 стамб.јединица УЛАЗ 2=17 стамб.јединица УКУПНО 40 стамбених јединица
Укупна површина планираних саобраћајница		99,14 м²/6,56 % (манипулативне површине 172,38м ² /11,38%-3,17 м ² /0,21 % растер коцке (10% од 31,70 м ²) -69,83 м ² /4,62% (зелени кров 10% од 698,30 м ²)
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 30%	30%-453,60 м² (зелене површине на парцели-380,60 м ² /25,17%+растер коцке -10% од 31,70 м ² = 3,17м ² /0,21%)+зелени кров 69,83 м ² /4,62% (зелени кров 10% од 698,30 м ²)
Биланс површина на парцели	површина (м²)	проценат (%)
П бруто под објектом 1	952,63 м ²	63,00 %

П бруто под објектом 2	6,63 m ²	0,44 %
П бруто под планираним саобраћајницама	99,14 m ²	6,56%
П бруто под зеленилом у партеру и зеленом крову	453,60 m ²	30,00%
Укупно	1512,00 m²	100,00%

Из табеле су издвојени параметри за паркинг места како би се појаснили подаци добијени у Урбанистичком пројекту.

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

40 места за паркирање на предметној парцели-37 гаражних места (приземље Објекат 1) и 3 паркинг места (3 управна паркинг места у дворишту (по критеријуму израчунат потребан број места за паркирање- 1 паркинг место на једну стамбену јединицу) од тога је 2 места намењено за особе са инвалидитетом(5% према нормативима).

3.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници.

Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% високим растињем, дрвећем.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 30%-453,60 m² (зелене површине на парцели-380,60 m²/25,17%+ растер коцке =10% од 31,70 m²=3,17 m²/0,21 % и зелени кров (10 % од 698,30=69,83 m²/4,62%)). Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). Обезбеђено је довољно високог је зеленило и стабала високог растиња (на 3 паркинг места 1 стабло високог растиња) у свему према важећем Плану.

3.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим водних, противпожарних и санитарних услова које је потребно прибавити у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

• **САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Технички услови ЈП „Урбанизам “ Панчево бр. 03-267/2024-1/2 од 03.03.2026.

Радови на изградњи предметних вишепородичних објеката на КП бр. 18206 КО Панчево, са становишта заштите јавног пута се изводе према следећим условима:

Саобраћајни прикључак извести управно на постојећи коловоз улице Аксентија Максимовића у Панчеву, на кат. парцели 2485/1 КО Панчево.

Саобраћајне прикључке извести диспозиционо како је приказано на ситуационим решењима ове пројектне документације. Трасе саобраћајних прикључака дефинисане су осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључци чине саставни део Решења ако су постављени у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул.Аксентија Максимовића, како је то приказано на датом Идејном решењу.

Коловозе саобраћајних прикључака извести у ширино од 5,0 м, са радијусом лепеза од 5,0 м и разедлним острвом, у свему према приложеном графичком документу, уз поштовање минималне удаљености саобраћајног прикључка од постојећег пешачког прелаза од 5,0 м.

Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелете саобраћајних прикључака укопити у постојећи коловоз улицеАксентија Максимовића, на КП 2485/1 КО Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, бициклистичком стазом, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.

Инвеститор је у обавези да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја тј. Примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, бициклиста на бициклистичкој стази и којом ће бити регулисан саобраћај у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Аксентија Максимовића.

На предметној локацији, на формираном саобраћајном прикључку, са парцеле инвеститора а приступајући на коловоз Аксентија Максимовића, дозвољена су искључиво десна скретања са коловоза, уз обавезну изградњу разделног острва.

• **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-1128/1 од 13.2.2026. године

На посматраној локацији у улици Аксентија Максимовића постоје инсталације водовода и фекалне канализације. Атмосферска канализација није изграђена, иако постоји у улици Марије Прите, али на тај шахт није могуће извршити прикључење објеката.

ВОДОВОД – НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градски водовод док се не изврши изградња водовода одговарајућег пречника и капацитета (на потесу од улице Марије Прите до улице Кнеза Михајла Обреновића)
- Инвеститор је у обавези да са ЈКП Водовод и канализација закључи уговор о изградњи градског водовода, у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта
- Нов водовод урадити од ПЕ цеви пречника OD 160, у дужини цца 100 м, са прибављањем техничке документације, израдом пројектне документације, предмер и предрачун
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају: прибављање и израду пројектне документације, изградњу водовода (са повезивањем постојећих прикључака уколико постоје), повезивање са постојећим градским водоводом.

Сво извођење радова извести према упутствима из техничких услова Водовода и канализације.

Пројектом предвидети превезивање свих постојећих прикључака, уколико постоје и приложити све детаље свих прикључака

ВОДОВОД – ОБЈЕКАТ

- Прикључење објекта извести на градски водовод у улици Аксентија Максимовића а након изградње недостајуће инфраструктуре-водовода и прибављања употребне дозволе
- Прикључење објекта предвидети путем цеви OD75, изграђене од HDPE, за притисак PN 10, у складу са SRPS-EN12201
- Положај водомерног шахта се налази на 1,5м од регулационе линије и у њему се предвиђа монтажа главног комбинованог водомера 50/20мм којим ће се мерити укупна потрошња у објекту (за улаз 1 и улаз 2)
- Тачне димензије водомерног шахта и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА-ОБЈЕКАТ

- Положај фекалног шахта се налази на око 1,5м од регулационе линије у колском улазу у објекат
- Прикључење извршити на шахт (кт 77,14/кдц 75,08), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП Водовод и канализација о трошку инвеститора
- Ревизиони шахт је предвиђен за оба улаза (ламеле)
- Прикључак дефинисан идејним решењем је OD 160

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА-НЕДОСТАЈУЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- На локацији не постоји градска атмосферска канализација
- На потесу од постојеће атмосферске канализације у улици Кнеза Михајла Обреновића до насрам парцеле инвеститора, у дужини од 150 м извршити изградњу дела атмосферске канализације у улици Аксентија Максимовића
- Инвеститор је у обавези да са ЈКП Водовод и канализација закључи уговор о изградњи градског водовода, у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта
- Овим уговором се обухватају радови на пројектовању и изградњи атмосферске канализације од ПЕ или ПВЦ цеви у складу са прорачуном

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА-ОБЈЕКАТ

- Положај атмосферског шахта се налази на око 1,5м од регулационе линије
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност инвеститора
- Ревизиони шахт је предвиђен за оба улаза (ламеле)
- Прикључак дефинисан идејним решењем је OD 160

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0-Д.07.15.-70514-26/2 од 03.03.2026.

Планира се извођење индивидуалног, трајног електроенергетског прикључка објекта на нисконапонску мрежу, са прикључењем на НН извод трафостанице „Пролетерска“.

Прикључак се реализује кабловски, од места прикључења до објекта, са довођењем на кабловске прикључне кутије лоциране на фасади објекта.

На фасади објекта предвиђа се уградња ормана мерног места са одговарајућом мерном опремом (трофазно бројило), као и кабловских прикључних кутија, заштитних елемената и разводне опреме. Напајање објекта се остварује преко два улазна прикључка, са уградњом ножастих осигурача прописаних номиналних вредности.

Мерно место се изводи у складу са важећим техничким условима и стандардима, у типским орманима опремљеним шинским разводом, мерним уређајима, аутоматским прекидачима и прикључним стезаљкама, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система.

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:

УЛАЗ 1

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2400 mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640 mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

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

УЛАЗ 2

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2000 mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm. На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440 mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант – противпожарни прикључак), странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440 mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110 mm. 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 ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где је кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10 m од КПКЕВ-2П. Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступне 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 Ф90 mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70 mm².

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди БЕТОНСКУ кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110 mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

ЗА КОРИДОР–ТРАСУ БУДУЋИХ НН КАБЛОВА КРОЗ ПОДРУМ–ГАРАЖУ ОД КПК УЛАЗА 1 ДО КПК УЛАЗА 2 УРАДИТИ БЕТОНСКУ КАБЛОВСКУ КАНАЛИЦУ У СКЛАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА ОД ПОЖАРА. ОБАВЕЗА СТРАНKE JE ДА ИСПРЕД КПК ЛАМЕЛЕ 2 ОБЕЗБЕДИ БЕТОНСКУ РЕВИЗИОНУ ШАХТУ.

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди БЕТОНСКУ кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110 mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

ЗА КОРИДОР–ТРАСУ БУДУЋИХ НН КАБЛОВА КРОЗ ПОДРУМ–ГАРАЖУ ОД КПК УЛАЗА 1 ДО КПК УЛАЗА 2 УРАДИТИ БЕТОНСКУ КАБЛОВСКУ КАНАЛИЦУ У СКЛАДУ СА ПРАВИЛНИКОМ О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА ОД ПОЖАРА. ОБАВЕЗА СТРАНKE JE ДА ИСПРЕД КПК ЛАМЕЛЕ 2 ОБЕЗБЕДИ БЕТОНСКУ РЕВИЗИОНУ ШАХТУ.

Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према TN-C-S разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, СРПС ИЕЦ 60364). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити, мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка)

Услови постављања инсталације у објекту које је странка у обавези 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 разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника. Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа ННХНХ ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена).

Опис мерног места:

Опис мерног места: На фасади, у ајнфорту или улазу 1, ОММ који се састоји од типских ормана: три (3) МОММ-9, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

На фасади, у ајнфорту или улазу 2, ОММ који се састоји од типских ормана: два (2) МОММ-9 и једног (1) МОММ-3, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Технички услови „Телеком Србија“ Београд бр. D209/47097/2-2026 од 03.02.2026. године

Телекомуникациона инфраструктура – услови прикључења

- Планира се подземно вођење ТК мреже.
- Обавезно је обезбеђивање приступа планираном објекту путем ТК канализације.

Спољна ТК канализација:

- Изградња приводне ТК канализације капацитета **1 ПЕ цев Ø40 mm** од регулационе линије до објекта.
- Од регулационе линије до места уласка у објекат извести **две (2) ПЕ цеви Ø40 mm**.
- Од уласка у објекат (улаз 1 и улаз 2) обезбедити увод каблова кроз кабловску регулу до ТК концентрације (оптичког дистрибутивног ормана).
- Од оптичког дистрибутивног ормана (улаз 2) до уласка 1 положити **1 ПЕ цев Ø40 mm** ради међусобног повезивања.

Унутрашња ТК инсталација (оптика):

- Инсталацију изводити оптичким кабловима у складу са техничким условима оператора.
- Вертикално вођење каблова у цевима у зиду или у посебним каналима.
- Успонску (вертикалну) мрежу извести кабловима довољног капацитета за развођење на више етажа.
- До сваког корисника (стана/локала) довести **најмање једно (1) оптичко влакно**.
- Каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима (ОДО), са SC/APC конекторима и адаптерима.

Технички захтеви:

- Користити цеви и каблове у складу са прописима (минимални радијуси савијања, заштита траса).
- Оптички каблови типа **G.657.A (или G.652.D)**, LSHF (Low Smoke Zero Halogen).
- Обезбедити резерве каблова на крајевима за потребе накнадних интервенција

ГРЕЈАЊЕ

Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ НОВИ САД, РЈ Дистрибуција Панчево бр. 05-02-4-14/76-1 од 05.02.2026. године

На предметном подручју, постоје следећи гасни објекти:

- Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска 3 бара, пречника PE d40 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на парној страни улице-изграђен и у функцији

Услови дефинишу могућност прикључења објекта на градску топловодну мрежу из топлане Котеж у којој постоји потребан капацитет (режим рада топловода је у систему 100/55°C). Тражена количина топлоте је 270kW. Грејање станова би се вршило се двоцевним системом топловода. Путем шахта (постојећег) на изведеном топловоду на кат.парц.бр. 2485/1 к.о. Панчево до објекта, односно топловодне подстанице. Минимална димензија подстанице износи 3x2,5 м.

Након одређених анализа инвеститор се одлучио за начин грејања – грејање на гасни прикључак.

Прикључење се изводи помоћу полиетиленског седла ПЕ100 димензије 40/32мм и квалитета СДР11; ГГП (групни гасни прикључак) називног пречника 32мм се изводи од полиетиленског цевовода ПЕ100; МРС природног гаса капацитета 25 м3/х, улазног притиска од 1 до 3 бар-а и излазног притиска до 27 мбар-а.

• **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

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

• **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

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

• **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

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

3.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

3.8.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

3.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: 02-16-2/2026-0106 од 10.2.2026. године, треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,1м³ за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од

1,1м³. За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 м³.

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (7 комада) запремине 1,1 м³, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребно је седам (7) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада.

Простор за смештај контејнера са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом налази се у приземљу и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице из улице Аксентија Максимовића. Простор за контејнере је обезбеђен и преграђен клизном капијом. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди контејнере за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010, 14/2016, 95/2018 – др. закон и 35/2023).

3.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу **(07.23.1. број: 217-644/26 од 29.01.2026.)** издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу *Вишепородичног стамбеног објекта (улаз 1 спратност Пр+З+Пс и П+0 са 23 стамбене јединице, улаз 2 спратност П+2+Пс са 17 стамбених јединица), у Панчеву, ул. Аксентија Максимовића бр. 19, на кат. парцели бр. 18206 КО Панчево*, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Објекат је пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

У погледу заштите објекта од пожара, планиран је систем хидрантске мреже и свих неопходних апарата за гашење пожара и система за дојаву пожара.

3.11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

Несметано кретање лицима са посебним потребама биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015). Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90цм, изузев у посебном случају када су растојања краћа (до 6м) где је нагиб рампе 8,3% .

Пројектован је приступ објекту без коришћења степеница, већ искључиво коришћењем рампи кратких растојања нагиба 8,1% и пешачке улазне 5,2%. Испред улаза и испред лифта пројектован је простор од минимум 1,5м за маневрисање инвалидским колицима. Предвиђено је 2 гаражна места за паркирање возила особа са инвалидитетом основних димензија за подужно паркирање од 550 x 200цм, са проширењима за маневрисање инвалидским колицима ширине 150цм. Укупне димензије паркинг места за особе са инвалидитетом износи 500 x 350цм. Гаражна места за особе са инвалидитетом је постављена су уз сам улаз у објекат како би се скратила путања кретања улаза.

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

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 72/2 од 18.02.2026. године)

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење археолошког обиласка и надзора земљаних радова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова;

Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачаке 1;

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију сам предметни простор се налази у зони археолошких локалитета (добара које уживају претходну заштиту у смислу важећих чланова 29. и 32. Закона о културном наслеђу):

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

Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког преда како би издејствовао мишљење надлежне институције.

Мишљење Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 72/4 од 17.03.2026. године)

Наведеним мишљењем предметни урбанистички пројекат је добио позитивно мишљење и оно је саставни део ове документације

3.13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

• ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Пројектом није предвиђена фазност изградње.

• ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На катастарској парцели 18206 КО Панчево, постоји 11 евидентираних објекта кроз РГЗ. Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1, бр.2 И објекат бр. 5) и постојеће помоћне зграде (објекат бр. 3, бр. 4, бр. 6, бр. 7, бр. 8, бр. 9, бр.10 и бр. 11), које се налазе у улици Аксентија Максимовића бр. 19 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање.

Изузев постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1) и породичне стамбене зграде (објекат бр. 5) које представљају објекте преузете из земљишне књиге, остали објекти имају статус као објекти изграђени без одобрења за изградњу у погледу правног статуса.

Објекат бр. 1-Породична стамбена зграда, спратности П, чија површина износи 121 м² И објекат бр. 5-Породична стамбена зграда, спратности П, чија површина износи 134 м² ће бити третирани кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, због свог правног статуса.

Детаљни подаци о предметним постојећим објектима се налазе у следећој табели:

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА					
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	БРОЈ ОБЈЕКТА	НАЧИН КОРИШЋЕЊА И НАЗИВ	СПРАТНОСТ	БРУТО ПОВРШИНА	ПРАВНИ СТАТУС
18206	1	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	П	121,0 m ²	објекат пројектован земљиште
18206	2	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	38,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	3	ПОМОЋНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	37,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	4	ПОМОЋНА ЗГРАДА xxx објекат се руши/уклања	П	9,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	5	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА **** објекат се руши/уклања	П	134,0 m ²	објекат пројектован земљиште
18206	6	ПОМОЋНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	4,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	7	ПОМОЋНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	1,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	8	ПОМОЋНА ЗГРАДА xxx објекат се руши/уклања	П	10,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	9	ПОМОЋНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	9,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	10	ПОМОЋНА ЗГРАДА *** објекат се руши/уклања	П	26,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу
18206	11	ПОМОЋНА ЗГРАДА xxx објекат се руши/уклања	П	36,0 m ²	објекат изграђен без одобрења за градњу

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

Предметна парцела (КП 18206) су релативно правилног геометријског облика са колским и пешачким приступ из улице Аксентија Максимовића. Терен је у релативно равн, тачније у занемарљивом паду ка унутрашњости парцела, ка северозападном делу, са просечном денивелацијом од око 0.3 м. Окружење предметне локације чине претежно стамбени објекти. Локација је добро саобраћајно повезана са остатком града.

На предметним парцелама, на целини којом су обухваћене КП 18206 КО Панчево, у улици Аксентија Максимовића, изван центра (градски блок бр. 95), у зони становања са компатибилним наменама (зона ширег центра, велики блок, градско грађевинско земљиште остале намене) у виду радова спроводиће се нова градња:

- ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица
- ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда х=2м

Ка улици Аксентија Максимовића, грађевинска линија планираног објекта се поклапа са регулационом линијом једним делом, док се другим делом увлачи ка унутрашњости парцеле. Ка суседу на КП 2493/2 КО Панчево ка дворишној страни објекат је померен за 14 цм, док ка суседу на КП 2489/2 КО Панчево је грађевинска линија поклапа са линијом парцеле. На бочним странама, тј. ка КП 2493/2 КО Панчево објекат формира отворе у виду стаклених призми, док ка КП 2489/КО Панчево формира светларним на етажи И спрата и увлачи фасаду објекта за 5, м од линије границе парцеле.

Тачан приказ удаљења предметних објеката од суседних парцела и суседних објеката, дат је у графичком прилогу ситуационих приказа.

Шира локација је равничарски терен. На самој локацији, терен је у благом паду према северозападу. Укупна површина предметних парцела КП 18206, КО Панчево, на ком је планирана нова изградња, износи УКУПНО 1512 м²

У погледу урбанистичких параметара, објекти са својим манипулативним и саобраћајним површинама (Бруто површина приземља: ОБЈЕКАТ 1 952,63м²/63,00% ОБЈЕКАТ 2 6,63м²/0,44% и манипулативне површине 172,14м²/11,38% од којих се одузима 3,17м²/0,21% (растер коцке 10% од 31,70 м²) као и део површине под зеленим кровом - 69,83м²/4,62 % (10% од укупне површине под зеленим кровом-698,30 м²) поштује дозвољени индекс заузетости према Плану, који износи максимално 70% за зону, приликом чега је пројектом остварено 70%-1058,40 м²

У погледу оствареног зеленила на парцели оно износи 30%-453,60 м², од чега су зелене површине на парцели-380,60 м²/25,17% и 3,17м²/0,21% (растер коцке 10% од 31,70 м²) као и део површине под зеленим кровом објекта- 69,83м²/4,62 % (10% од укупне површине под зеленим кровом-698,30 м²). Планом је дефинисано 30%, приликом чега је толико и пројектом остварено.

Што се тиче индекса изграђености, пројектом је остварено 2,68(БРГП О1,О2/Површина парцеле=4057,64м²/1512 м²)

Новопроектовани објекти који су дефинисани у графичким прилозима пројекта су подељени на:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда х=2м

у погледу СПРАТНОСТИ садржи:

- УЛАЗ 1= приземље + три спрата и повучени спрат
- УЛАЗ 2= приземље + два спрата и повучени спрат

ОБЈЕКАТ 2- Зидана ограда х=2м

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица

Оба улаза имају етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу у виду армирано бетонске перголе која не прелази габарит основног објекта, што се може и видети на графичким прилозима пројекта.

Грађевински елементи на фасадама исказани у графичким прилозима и износе:

За елементе фасаде:

УЛАЗ 1

- Фасада ка уличној фасади, ка улици Аксентија Максимовића-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 40%-122,69 м²- Планом задато максимално 40% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 0,80-0,85 м)
- Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 28,98%-88,02 м²-Планом задато максимално 30% фасаде изнад приземља, удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

УЛАЗ 2

За елементе фасаде:

- Фасада ка предњем дворишту -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 36,81%-90,76 м²-Планом задато максимално 50% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,20 м)
- Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 26,47%-67,26 м²-Планом задато максимално 30% фасаде изнад приземља, удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

Новопроектваном објекту се приступа преко саобраћајног прикључка је из улице Аксентија Максимовића, са КП 2485/1. Прикључак је ширине 5,0 м и наставља се у колску комуникацију ширине 5,4 м. Са пешачких комуникација предметног објекта, безбедно се приступа се улазима (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2)

На предметној парцели решен је и обезбеђен простор за контејнере као и приступ запослених ЈКП Хигијена, који имају директан приступ са улице.

Улазу 1 се приступа путем пешачке комуникације, а потом путем ветробрана. Кота пода приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,43\text{мнв}$) у односу на улични тротоар ($-0,20/+77,23\text{ мнв}$) издигнута за 20 цм, и приступа му се преко рампи са малим нагибима. Улазу 2 се приступа путем интегрисане колске и пешачке комуникације ($\pm 0,00\text{м}/+77,43\text{мнв}$) кроз двориште ($-0,05/+77,38\text{ мнв}$). Улаз 2 има свој ветробран у складу са прописима за стамбене зграде.

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат- зидана ограда $x=2\text{м}$ је зидана по ободу парцеле ка бочним границама парцеле и то у виду сегмената, СЕГМЕНТ 1 ка КП 2494/2 И СЕГМЕНТ 2 ка КП 2490/2 . Зидана је блоком $d=10\text{,} \text{цм}$ између стубова 20/20 цм. Дужина ограде износи за оба сегмента 33,08 м (18,40м сегмент 1, 14,68 м сегмент 2) а површина под оградом на парцели износи 6,63 м².

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, новопланирани објекти су формиран у две јединствене просторне целине, односно улазе-ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда $x=2\text{м}$. Објекту је становање примерна функција, са паркирањем у приземљу-отворена надземна гаража са 37 гаражних места

ОПИС ГАРАЖЕ И ПАРКИНГА:

Приступ гаражама се остварује преко саобраћајног прикључка који је двокрак са независним улазом и излазом са парцеле. Приликом уласка у ајнфрот улаза 1, формира 21 гаражних места (19 регуларних +2 за особе са инвалидитетом) , у складу са прописима за управно паркирање.

На партерном решењу дворишта смештено је још 3 возила, чиме је обезбеђено још 3 паркинг места.

У улазу 2 у приземљу је смештено још 16 гаражних места (16 регуларних) , у складу са прописима за управно паркирање.

Објекат 1 у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,43\text{ мнв}$) се надовезује на приступну саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже капацитета 37 гаражних места.

Надземна отворена гаража је гаража која има отворе према споља, величине која одговара најмање једној трећини укупне површине спољашњих зидова, од којих су најмање два

спољашња зида један наспрам другог, са отворима према споља. Растојање између отвора не може износити више од 70 метара и у њима се одвија непрекидно проветравање. Димензије гаражних места у приземљу наведеног објекта (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2) поштују пропис минималних димензија за управно паркирање, односно димензије гаражних места у наведеним гаражама износе 4,8x2,3м или 5,0x2,5 м, са зонама за паркинг за лица са посебним потребама (дупло паркинг место димензија 5,9 (2,2+1,5+2,2)x5,0м док димензије дворишног паркинга износе 4,8x2,3м.

Улаз има 23 стана, а улаз 2 има 17 станова- сваки стан изискује 1 паркинг место, те је за потребе стамбених јединица неопходно је (23+17) 40 паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом и то од укупног броја, од 40 предвиђено је укупно 2 паркинг места за инвалиде (5% од укупног броја). Како су у питању 2 улаза, у улазу 1 има 21 гаражно место, 3 паркинг места на дворишту где се дешава подела према броју станова и улаза, док се осталих 16 гаражних места остварују у гаражи у улазу 2. (ПМ 01-ПМ23 УЛАЗ 1 И ПМ 24-ПМ 40 УЛАЗ 2)

ПРОСТОРНА СТРУКТУРА

У вертикалном правцу, Објекат 1 подељен на 4, односно 5 просторних целина

Улаз 1 у нивоу приземља (0,00/+77,43 мнв) има смештене просторије које су заједничке и помоћне просторије у саобраћајница и гаражних места. Паркирање је структурирано у нивоу дворишта и приземном делу Објекта 1 (0,00/+77,43мнв). Становање формирано у осталим нивоима Објекта 1, на нивоу I спрата (+2,60 м), II спрата (+5,50м), III спрата (+8,40 м) и на повученом спрату (+11,30 м).

Улаз 2 у нивоу приземља (0,00/+77,43 мнв) има смештене просторије које су заједничке и помоћне просторије у саобраћајница и гаражних места. Паркирање је структурирано у нивоу дворишта и приземном делу Објекта 2 (0,00/+77,43мнв). Становање формирано у осталим нивоима Објекта 2, на нивоу I спрата (+2,60 м), II спрата (+5,50м) и на повученом спрату(+8,40 м).

Улаз 1 који има оријентацију усмерену ка улици, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу-армирано бетонску перголу која не прелази габарит основног објекта.

Улаз 2 који има оријентацију усмерену ка дворишту и има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу-армирано бетонску перголу која не прелази габарит основног објекта.

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног дела објекта-УЛАЗА 1, од коте тротоара до слемена износи 15,23 м и завршава се на коти +15,03 (+92,46) (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 11,23 м и завршава се на коти +11,25(+88,68) (кота венца).

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина дворишног дела објекта-УЛАЗ 2, од коте тротоара до слемена износи 12,23 м и завршава се на коти +12,03 (+89,46) (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 8,50 м и завршава се на коти +8,30(+85,73) (кота венца).

Висина планираних објеката са дефинисаним котама слемена и венца су у складу са Информацијом о локацији и важећим Планом генералне регулације -Целина 1. Број етажа важи као оријентациони параметар!

УЛАЗ 1

ПРИЗЕМЉЕ

На етажи приземља дефинисан је улаз у објект који се надовезује на ходнике, степеништа, лифт и сву неопходну комуникацију. На етажи приземља смештена су такође и саобраћајна, пешачка комуникација али и гаража капацитета 21 гаражних места (21 управних паркинг места-19 регуларних+2 за лица са инвалидитетом)

I СПРАТ, II СПРАТ, III СПРАТ и ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Просторна организација стамбеног дела објекта састоји се од двособних и двоипособних станова, који садрже следеће просторије:

Стан, према структури из Правилника о пројектовању стамбених зграда, има следеће просторе и просторије:

4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба и купатило;

5) двоипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.

Станови према пројекту и просторној организацији и структури из пројекта се класификују на следећи начин:

I спрат:

Станови бр. 1-6-

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

II спрат:

Станови бр. 7-12-

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

III спрат:

Станови бр. 13-18-

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

Повучени спрат:

Станови бр. 19-21-

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

Стан бр. 22-

четворособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, два купатила, вешерница и тераса, гардеробер

Стан бр. 23-

тросособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, два купатила, вешерница и тераса

У УЛАЗУ 1 има 23 стамбених јединица са помоћним просторијама у виду остава и свим неопходним заједничким просторијама у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт).

УЛАЗ 2

ПРИЗЕМЉЕ

На етажи приземља дефинисан је улаз у објект који се надовезује на ходнике, степеништа, лифт и сву неопходну комуникацију. На етажи приземља смештена су такође и саобраћајна, пешачка комуникација али и гаража капацитета 16 гаражних места (16 управних паркинг места-13 регуларних+2 за особе са инвалидитетом)

I СПРАТ, II СПРАТ и ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Просторна организација стамбеног дела објекта састоји се од двособних и двоипособних станова, који садрже следеће просторије:

Стан, према структури из Правилника о пројектовању стамбених зграда, има следеће просторе и просторије:

2) једноособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), вишенаменска соба са простором за обедовање и купатило;

4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба и купатило;

5) двоипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.

Станови према пројекту и просторној организацији и структури из пројекта се класификују на следећи начин:

I спрат:

Стан бр. 1:

једноособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, гардеробер, купатило и тераса

Станови бр. 2-6:

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

II спрат:

Стан бр. 7:

једноособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, гардеробер, купатило и тераса

Станови бр. 8-12:

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

Повучени спрат:

Стан бр. 13:

једноособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, гардеробер, купатило и тераса

Станови бр. 14-15:

двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило са или без пратеће вешернице и тераса

Стан бр. 16-

четворособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, два купатила, вешерница, гардеробер и тераса

Стан бр. 17-

тросособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет и тераса

Укупна НЕТО ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза:

УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица износи 3442,06 м², док укупна БРУТО ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица површина износи 4051,01 м²

ОБЈЕКАТ 2-ЗИДАНА ОГРАДА

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат- зидана ограда х=2м је зидана по ободу парцеле ка бочним границама парцеле и то у виду сегмената, СЕГМЕНТ 1 ка КП 2494/2 И СЕГМЕНТ 2 ка КП 2490/2 . Зидана је блоком д=10,цм између стубова 20/20 цм. Дужина ограде износи за оба

сегмента 33,08 м (18,40м сегмент 1, 14,68 м сегмент 2) а површина под оградом на парцели износи 6,63 м².

Укупна БРУТО површина ОБЈЕКТА 2 – Помоћни објекат-Зидана ограда х=2,0м износи 6,63 м².

КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи оба објекта су зидови армираног бетона, армирано-бетонски стубови и греде који се ослањају на армиранобетонску темељну плочу. Сви остали зидови су од опекарских елемената и зидају се у продужном малтеру.

Објекат је фундиран на темељној плочи. На основу елабората геомеханике тла, прорачунава се темељна плоча срачуната са носивошћу тла.

ЗИДОВИ

Фасадни зидови објекта састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=20 цм
- армирано-бетонска зидна платна д=20 цм
- камена вуна д=10 цм
- завршни слој фасаде-демилт/фасадне листеле

Преградни зидови се састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=25цм на местима где прима линијско оптерећење и између станова
- сендвич зид блок д=10 цм+термоизолација д=5цм+блок д=10 цм
- преградни блок д=10 цм на местима где има искључиво улогу преграде простора
- преградни гипс-картонски зидови д=10 цм са одговарајућим испунама према упутствима произвођача

ПОДОВИ И МЕЂУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

На етажи приземља подна потконструкција састоји од следећих слојева:

- армирана бетонска плоча
- феробетон 6-8 цм/цем. кошуљица 4-5 цм/± керамика на лепку 2цм

На етажи спратова подна потконструкција састоји од следећих слојева:

- армирана бетонска плоча
- термоизолација 5 цм
- цем. кошуљица 3-4 цм
- паркет на лепку/ керамика на лепку 2цм

Међуспратна конструкција је пуна армирана бетонска плоча са завршним малтерисањем и глетовањем и полудисперзијом, док у делу ка крову се налази термоизолациони слој у виду тврде камене вуне у свему према Елаборату о енергетској ефикасности

ОБРАДА ЗИДОВА

Фасадни, односно спољашњи зидови су од термо блока д=20 цм или од армирано-бетонског зидног платна д=20 цм, са каменом вуном д=10 цм, са завршним слојем у виду фасадног малтера или фасадних листела. Унутрашњи зидови су од преградног блока д=10 цм обострано малтерисани и завршно глетовани и бојени полудисперзијом, као и преградни гипскартонски зидови д=10 цм са неопходним испунама и слојевима према упутству произвођача, завршно глетовани и бојени полудисперзијом.

КРОВ

Кровна плоча је раван зелени екстензивни кров са одговарајућим благим падовима и део крова над улазом 1 у приземљу над гаражом има кровну облогу у виду ПВЦ фолије. Објекат 1 има кровну плочу у нагибу 1о. Кровови се пружају правцем северозапад-југоисток, двоводни су, изузев приземног дела објекта на гаражама. У питању је једноводни кров оријетисан ка сопственој парцели и пружа се правцем северозапад-југоисток.

За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије

30x15cm од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13x10cm постављају се са спољње стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука. Зелени кровови имају излаз на кров зарад сервисирања и одржавања зеленила на истим. Степенишни крак на повученим спратовима оба улаза воде до њих.

БРАВАРИЈА, СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА

Позиције спољашњих врата и прозора су од кутијастих челичних профила који се облажу слојем ПВЦ материјала и у којима је уграђено седмоструко термопан стакло.

Све унутрашње позиције врата се разликују у зависности намене простора, па тако постоје позиције у дрвету, алуминијуму и металу.

ОГРАДА

Основни носећи елементи објекта су зидови блока=10,0 cm, са армирано-бетонским стубовима б/х=20/20cm који се ослањају на армиранобетонску темељну траку д=30 cm ширине 40 cm

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

(Водовод и противпожарна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација)

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

За одвод отпадних вода из санитарних објеката користиће се новопроектована канализациона цев од објекта тј. граничног ревизионог шахта, до уличне канализације. Новопроектовани прикључак извести РЕHD цевима OD 160 mm са падом од 1%. Пречник је проистекао из хидрауличног прорачуна. Канализациону мрежу укопану у терен извести од РЕHD канализационих цеви за уличну мрежу.

Мрежу у санитарним просторима извести од С-лине канализационих цеви за уградњу у објекту. Канализационе вертикале водити у зиду, ниши /обзиданом простору/ или вођене поред зида и рабициране водонепропусним плочама типа "Кнауф". Хоризонтални развод по етажама водити у поду санитарног простора или испод плафона. Димензионисање извршено према постојећим техничким прописима. Канализационе цеви и фазонске елементе спајати помоћу дихтунг гуме. Цеви у земљи уграђивати на слоју песка дебљине 10 cm. По завршеној монтажи, цеви прекрити слојем песка дебљине 10 cm. како би се избегла механичка оштећења цеви приликом затрпавања рова. Приликом монтаже водити рачуна о падовима назначеним у основама и подужним пресецима. У дну вертикале уградити праву ревизију, како би се омогућило чишћење приликом зачепљења у мрежи. Вертикале завршити одговарајућим вентилационим главама од поцинкованог лима висине 0,60 m. идебљинелима 0,55 mm.

ВОДОВОДНА МРЕЖА

За прикључење на градски водовод пројектом се предвиђа прикључак новопроектоване водоводне мреже објекта на уличну водоводну мрежу у ул. Аксентија Максимовића. Прикључак извести цевима РЕ OD 75 (65)mm за радне притиске од 10 бара. На месту прикључка дати ливени затварач OD 75 (65)mm са телескопском гарнитуром и уличном капом. Пројектом је планирано да се водомерна шахта изведе иза регулационе линије у делу колског улаза,. Водомерни шахт је величине како је дато у графичкој документацији, а улаз у шахт је преко отвора Ø600mm. На основу хидрауличног прорачуна за мерење потрошње санитарне и пожарне воде објекта, усвојен је хоризонтални комбиновани водомер. У шахти су предвиђен један главни водомер: комбиновани Ø50 /20 за оба улаза.

Од прикључка до шахте водоводну мрежу водити у рову ПЕ ОД(ИД) 75 (65)mm цевима. Од водомерног шахта одвајају се инсталације водовода за хидрантску мрежу и санитарну мрежу улаз 1 и улаз 2 стамбеног дела објекта. Уведене мреже у објекат вођене су у земљи до хидроцила за санитарну воду улаз 1 и улаз 2 и до хидроцила за хидрантску мрежу улаз 1

и улаз 2. Унутрашња хидрантска мрежа предвиђена је од челично-поцинкованих цеви и фитинга, пречника Ø65 према хидрауличком прорачуну. Унутрашња санитарна мрежа стамбеног дела објекта предвиђена је од ППР цеви одговарајућих пречника ОД(ИД), сходно хидрауличком прорачуну. Вертикале водити поред зида или у зид. У објекту су предвиђени индивидуални водомери за читавање потрошње воде посебних целина (станава) Ø15, смештени у касетама по етажама. Развод од индивидуалних водомера до главног вентила у купатилу или кухињи извести од ППР водоводних цеви вођене у поду - цементној кошуљици. Санитарну водоводну мрежу у подруму, приземљу, развод у поду по етажама и вертикале обавезно изоловати изолацијом типа "армафлекс". Развод у санитарним просторима водити у зиду. Водоводну мрежу извести ППР цевима. Сваки од санитарних објеката снабдети пропусним вентилом. Сваки санитарни чвор има централни вентил. Водоводну мрежу на делу најниже етаже водити у паду од 1% ка водомеру како би се омогућило пражњење водоводне мреже код евентуалних поправки. Део мреже који је лоциран у земљи, урадити на слоју песка дебљине 10 цм. Пре затрпавања мрежу испитати на пробни притисак који је 1.5 пута већи од радног притиска. Након завршетка грубе монтаже, а пре затварања жљебова целокупну водоводну мрежу испитати на пробни хидраулички притисак у свему према прописима који дефинишу начин испитивања. Записник о извршеној хидрауличкој проби треба да буде потписан од извођача радова и надзорног органа. По завршетку свих радова, а пре употребе објекта, целокупну водоводну мрежу испрати и извршити дезинфекцију исте у складу са важећим прописима. Дезинфекцију мреже поверити овлашћеној фирми за ту делатност и прибавити доказ - атест о санитарној исправности мреже и воде. Снабдевање потрошача санитарном топлим водом предвиђено је разводном мрежом топле воде с локалном припремом топле воде у електричном бојлеру запремине 80 литара за купатила и бојлера 10 литара за кухиње. Снага грејача бојлера је 2,0 kW. Цеви приликом затварања шлицева не смеју се фиксирати гипсом.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА ОБЈЕКТА

Према подацима са ранијих локација издатих у ЈКП "Водовод и Канализација" Панчево предвиђен је један прикључак на водоводну мрежу за стамбени објекат спратности (П+З+Пс). За заштиту објекта од пожара предвиђена је спољна хидрантска мрежа са спољним уличним хидрантима у надлежности ЈКП "Водовод и Канализација" Панчево на растојању мањем од 50 м од предметног објекта и унутрашњим зидним хидрантима Ø52мм за гашење пожара водом. Унутрашњу хидрантску мрежу извести челично-поцинкованим цевима СРПС ЕН10225 и припадајућим фитинзима. Унутрашња хидрантска мрежа димензионисана је тако да осигурава количину воде од 5 л/сек. на хидранту уз истовремену употребу још два суседна хидранта. Зидне хидранте Ø 52 мм. монтирати у стандардизованим лименим ормарићима величине 50 x 50 x 14 цм.

У лимене ормариће смешта се:

- ватрогасно цево (тревира) дужине 15 м.,
- универзална млазница М4.

Против-пожарна хидрантска мрежа пројектована је према:

ПРАВИЛНИКУ О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ИНСТАЛАЦИЈЕ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ ЗА ГАШЕЊЕ ПОЖАРА /Службени гласник РС бр.3 од 12.јануар 2018.године.

Објекат према класификацији по степену отпорности на пожар и категоризацији по угрожености од пожара из наведеног Правилника, спада у стамбене објекте ИВ степена отпорности, категорије К5 (објекти у којима борави до 100 људи) запремине највећег пожарног сегмента од 5000 до 20000 м³, који се од пожара бране помоћу спољне и унутрашње противпожарне хидрантске мреже са укупном количином воде од Q = 10.0 л/с. Овај потребан протицај ће се обезбедити једновременим радом 1 спољњег уличног противпожарног хидранта пречника Ø80 мм (у надлежности "Водовод и Канализација" Панчево)капацитета од 5.00 л/с и 2 унутрашња противпожарна хидранта пречника Ø52 мм, капацитета од по 2.50 л/с, што укупно износи: Q_{пп} =1 x 5.00 + 2 x 2.50 = 10.00 л/с.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије 30x15cm од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13x10cm постављају се са спољње стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука. Сва вода се спроводи до атмосферске шахте прикључка OD 160. Атмосфералије које заврше на подовима гараже и колских сообраћајница се путем ригола спроводе најпре до сепаратора нафтних деривата а постом до шахта за атмосферску канализацију.

СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА

Све атмосфералије које заврше у гаражама и паркинзима се путем подних решетки и ригола, одводе до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 м³ а онда се пречишћена вода одговарајуће категорије даље испуштају у упојну јаму. Сепаратор нафтних деривата, ГСХ-10, капацитета 5-10л/с за површину поплачања 300-1000 м².

ТТ ПРИВОД

Потребан је прикључак за телефонску инсталацију на постојећу уличну ТТ мрежу за укупно 40 станова (УЛАЗ-23 стана и УЛАЗ-17 станова)(2 прикључка по стану). За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију изградити приводну тк канализацију капацитета ПЕ цев Ø40mm од регулационе линије до предметних улаза.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Укупно НОВИХ 46 прикључака-бројила са нисконапонским кабловским водом до објекта улаз 1 и улаз 2

Подаци о постојећим прикључцима:

Адреса: ул. Аксентија Максимовића бр.19А

Постојећи прикључак ЕД број 4671052876

Адреса: ул. Аксентија Максимовића бр.19

Постојећи прикључак ЕД број 4671052469

Адреса: ул. Аксентија Максимовића бр.19

Постојећи прикључак тип ЕЗ број 3378535

*напомена: приликом обрачуна трошкова система због прикључења на прилогу спецификације трошкова, коначну суму система прикључења умањити за претходно одобрену снагу постојећих прикључака ЕД број 4671052876, 4671052469, тип ЕЗ број 3378535.

УЛАЗ 1-нови прикључци-бројила (26 прикључака-бројила)

-23 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за лифт 17,25kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за хидрант са хидроцилом 11,04 kW (3x16A)-трофазно бројило

УЛАЗ 2-нови прикључци-бројила (20 прикључака-бројила)

-17 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за лифт 17,25kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за хидрант са хидроцилом 11,04 kW (3x16A)-трофазно бројило

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (Грејање, хлађење и проветравање)

1. ГРЕЈАЊЕ

За новопроектовани вишепородични стамбени објекат потребно је пројектовати групни гасни приључак (скраћено у наставку текста ГГП) којим ће се планирани објекти прикључити на постојећи уличну дистрибутивну гасну мрежу природног гаса. За постојећу дистрибутивну гасну мрежу (HDPE 40мм) у улици Аксентија Максимовића бр. 19 у Панчеву постоји употребна дозвола.

Вишепородични стамбени објекат (УЛАЗ 1 И УЛАЗ 2) ће топлотну енергију за загревање станова добијати из засебних гасних контејнерских котларница (за сваки објекат по једна) смештених на врху објекта. У њима се налази сва потребна опрема за ову намену.

Контејнери су пројектовани тако да задовољавају услове из »Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница већих од 50kW«. Од контејнера се до станова, топлотна енергија транспортује унутрашњом инсталацијом грејања, која је изведена од челичних бешавних цеви потребног пречника, где ће сваком стану моћи да се испоручи и измери потребна количина енергије. У самим становима, пројектован је систем подног грејања са могућношћу контроле температуре и потрошње. На катастарској парцели број 18206 КО Панчево не постоји постојећи прикључак на дистрибутивну уличну гасну мрежу.

2. ХЛАЂЕЊЕ

Хлађење објекта ће бити путем инвертерских клима уређаја

2. ПРОВЕТРАВАЊЕ

Проветравање објекта је природно путем отвора на фасади и принудно путем вентилације, где није могућа природна вентилација.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

За новопланиране објекте на КП 18206 КО Панчево предвиђена је изградња приступног пута ширине 5,0 м са парцеле 2485/1 КО Панчеву, односно улице Аксентија Максимовића, са независним улазом и излазом са парцеле/интерне колске саобраћајнице у ајнфорту објекта 1. Положај и димензије саобраћајног прикључка су дате у графичком прилогу ситуационог плана.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Планирани објекти ће у бити израђени у складу са Правилником о противпожарној заштити објеката.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Планирани објекти ће у бити израђени у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ ОТПАДА

Одлагање комуналног и чврстог отпада ће бити у свему спроведено према техничким условима за прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада издатим од ЈКП Хигијена Панчево. Предвиђено смештање 7 контејнера димензије 1,4x1,1 м за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада, при чему је обезбеђен је несметан приступ са улице и одвоз смећа са предметне парцеле.

3.14 УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Ред.бр.	Назив установе-Имаоци јавних овлашћења	Назив документа	Датум	Број
1.	ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	13.02.2026. год	бр. Д-1128/1
2.	ЈП „Урбанизам“ Панчево	Решење о условима за пројектовање и изградњу	03.03.2026.год	бр. 02-267/2024-01/2
3.	„Електродистрибуција Србије доо Београд“ Огранак Електродистрибуције Панчево	Услови за израду техничке документације	03.03.2026.год	бр. 8С.1.1.0.- D.07.15.-70514-26/2
4.	ЈКП „Хигијена“ Панчево	Технички услови за пројектовање и прикључење за одлагање комуналног отпада	10.02.2026.год	бр. 02-16-2/2026-0106
5.	Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, Панчево	Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара	29.01.2026.год	бр. 07.23.1. број:217-466/26
6.	„Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	03.02.2026. год.	бр. Д209/47097/2-2026
7.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	Услови чувања, одржавања и коришћења	18.02.2026. год.	бр. 74/2
8.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	Мишљење	17.03.2026. год.	бр. 74/4
9.	ЈП „Србијагас“ РЈ Дистрибуција Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	05.02.2026. год.	р.05-02-4-14/76-1
10.	ЈКП „Грејање“	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	06.02.2026. и 05.02.2026. год	бр. 4/33; ТР/С-1994
11.	Служба за катастар непокретности Панчево	Копија катастарског	12.01.2024. год	бр.953-111-613/2024

		плана		
12.	Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Панчево	Копија катастарског плана водова	11.01.2024. год	бр. 956-303-376/2024
13.	Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем	Препис листа непокретности, Подаци катастра непокретности	15.01.2024. год	број листа непокретности 1164
14.	Геовизија, предузеће за извођење геодетских радова	Катастарско-топографски план	10.03.2026. год	број кат.парц. 18206
15.	Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај	Информација о локацији	08.11.2023.год	V-15-353-214/2023

3.15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Панчева, а у складу са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова, ради исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе.

У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимају се следећи кораци у складу са Законом:

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4 .
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према *Закону о планирању и изградњи* ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) уз коју прилаже:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржин техничке документације;
- 3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

У року од 5 радних дана од дана уредног подношења захтева, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе својим Решењем издаје грађевинску дозволу, која садржи податке о:

- 1) инвеститору;
- 2) објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се уклања или реконструише ради грађења;
- 5) року важења грађевинске дозволе;
- 6) документацији на основу које се издаје.

Одговорни урбаниста



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15

4.ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

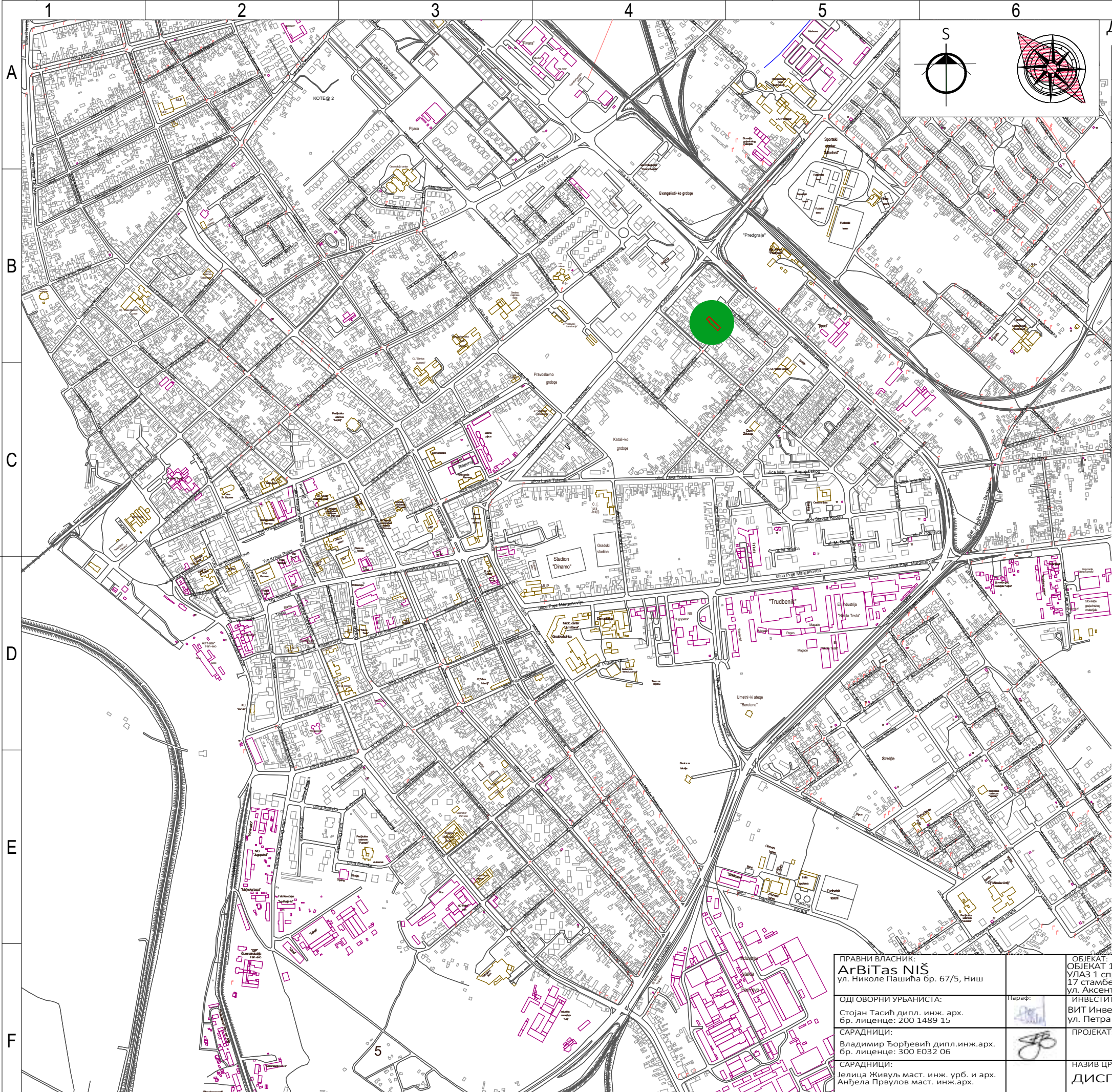
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза:
УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединице И УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс
са 17 стамбених јединица

ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда х=2м

- 4.1. ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ Р 1:15000
- 4.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Р 1:500
- 4.3. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:500
- 4.4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ Р 1:500
- 4.5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:500
- 4.6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:500
- 4.7. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ са основом кровних равни Р 1:500



ДИСПОЗИЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД Р=1:15000

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 18206=1512 м² УКУПНО 1512 м²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објекат 1-Вишепородични стамбени објекат Б-112222; Објекат 2- Зидана ограда Б-127420
БРП ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=4051,01 м² ОБЈЕКАТ 2=6,63 м²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=3442,06 м² ОБЈЕКАТ 2=
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1 П+3+Пс И П+0(УЛАЗ 1) И П+2+Пс(УЛАЗ 2) ОБЈЕКАТ 2=
ВИСИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1 (УЛАЗ 1) 15,23 м од коте тротоара до коте слемена, 11,45 м од коте тротоара до коте венца И (УЛАЗ 2) 12,23 м од коте тротоара до коте слемена, 8,50 м од коте тротоара до коте венца
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	УКУПНО остварено 70%-1058,40 м2 под објектом 01 1055,67м²/69,82 %+02 6,63м²/0,44 %+ манипулативне површине 172,14 м²/11,38%-растер коцке 3,17 м²/0,21 %-зелени кров 69,83 м²/4,62% (манипулативне површине ускраћују заузеће зеленилом, због чега се зелене површине на тлу наднапунују зеленим кровом)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,68 (БРП/Површина парцеле=4057,64 м2/1512 м2)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	УКУПНО остварено 30%-453,60 м2 зелене површине на парцели 380,60 м²/25,17% растер коцке 10% од 31,74м2=3,17 м²/0,21% зелени кров објекта-10% од 698,30 м²-69,83 м²/4,62%
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 40 места за паркирање (35 ГМ+3ПМ+2 ГМ за особе са инвалидитетом 37 гаражних места у приземљу Објекта 1 -НАДЗЕМНА ОТВОРЕНА ГАРАЖА, 3 паркинг места у дворишту УЛАЗ 1-ПМ 1-23, УЛАЗ 2- ПМ 24-40
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	УЛАЗ 1=23 станова УЛАЗ 2=17 станова
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер/фасадне листеле
НАГИБ КРОВА	ОБЈЕКАТ 1: зелени екстензивни кров=/ ПВЦ фолија= 1°
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА	ОБЈЕКАТ 1: зелени екстензивни кров/ПВЦ фолија

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Предметне парцеле
	Простор локације





ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1, спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединица и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објекат-зидана ограда висине 2 м ул. Аксентија Максимовића бр.19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18206 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: ВИТ Инвест доо, ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст. инж. арх.	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 03-01/26-УП
	БРОЈ ОБЈЕКТА: 2026.
	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: мај 2026.
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ДИСПОЗИЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД
	РАЗМЕРА: 1:15000
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.1

F



ИНЖЕНЈЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Стојан
Б. Таџић
дипл. инж. зр.
200 1489 15
ОД ОВОРНИ УРБАНИСТА

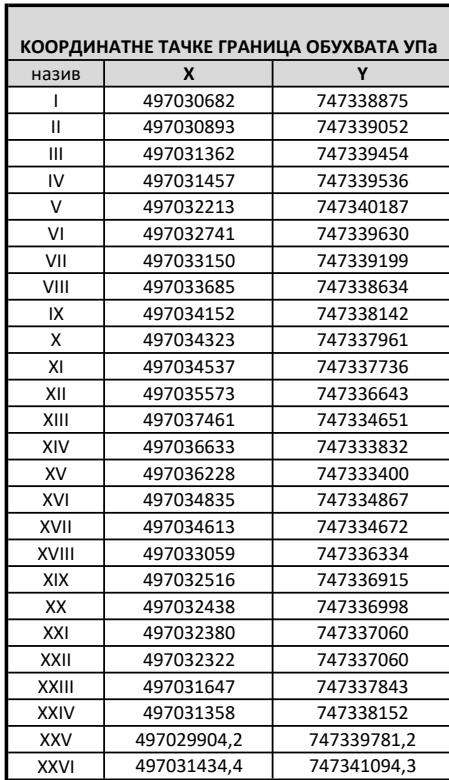
ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ Николе Пашића бр. 67/5, Ниш		ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбених јединица и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2 - Половни објекат-зидана ограда висине 2 м ул. Анкетија Максимовића бр.19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18206 К.О. ПАНЧЕВО			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	Парад: 	ИНВЕСТИТОР: ВИТ Инвест доо, ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат		
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06		ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 03-01/26-УП	БРОЈ ОБЈЕКТА:	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: М ^а 2026
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Првуљ маст. инж.арх.		НАЗИВ ЦРТЕЖА: ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА-КТП са постојећим стањем	РАЗМЕРА: 1:500		БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.2

42.0x29.7 cm A3.0

F



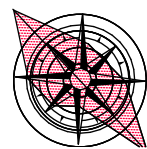
FAZA 2 - kako je ovom fazom planirana izgradnja Objekta 1 i решавање инфраструкturnih прикључака за објект 1-фазом су обухваћена паркинг места број од 1 до 23 (од тога су 15 паркинг места заправо гаражна места у приземљу Objekta 1), и паркинг места број од 16 до 23 (8 паркинг места у дворшшту) при чему не **за потребе Objekta 1 бити обезбеђено за 23**



E

ИНЖЕНЈЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Стојан
Б. Тасић
дипл. инж. арх.
200 1489 15
ОДБОРНИЦИ УРБАНИСТИ

F

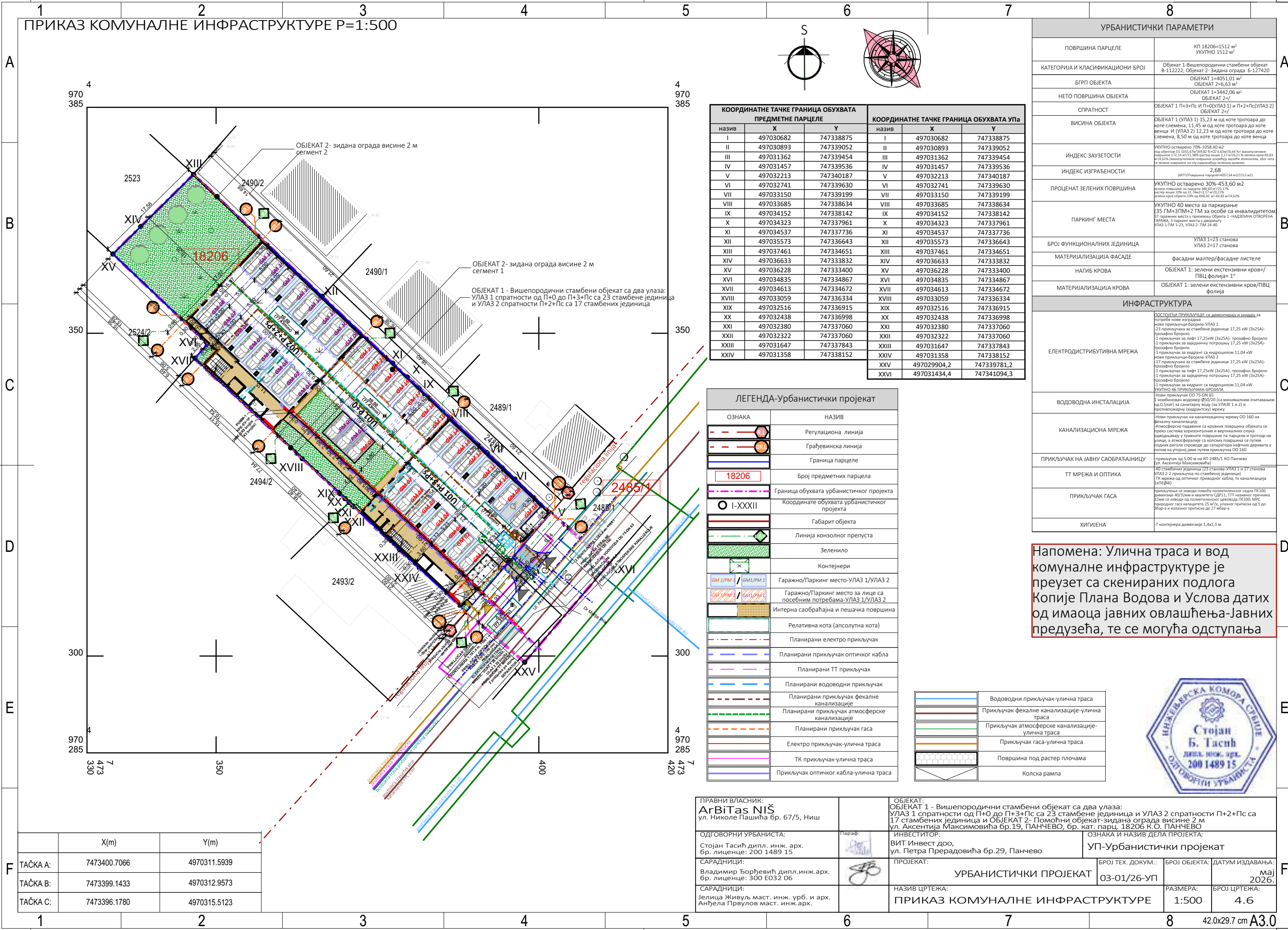
F



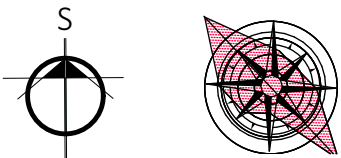
ПЛАСНИК: Tas Niš ул. Пашини бр. 67/5, Ниш		ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект са два улаза: УЛАЗ 1 спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединица и УЛАЗ 2 спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2 - Помоћни објекат-зидана ограда висине 2 м ул. Аксентија Максимовића бр.19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18206 К.О. ПАНЧЕВО			
ЈУРНИ УРБАНИСТА: Гасић дипл. инж. арх. енце: 200 1489 15	Параф: 	ИНВЕСТИТОР: ВИТ Инвест доо, ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево		ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат	
ИЦИ: Мир Ђорђевић дипл.инж.арх. енце: 300 Е032 06		ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 03-01/26-УП	БРОЈ ОБЈЕКТА: ДАТУМ ИЗДАВАЊА: мај 2026.
ИЦИ: Кивуљ маст. инж. урб. и арх. Првулов маст. инж.арх.		НАЗИВ ЦРТЕЖА: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ			РАЗМЕРА: 1:500 БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.4

F

ИНЖЕНЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Стојан
Б. Тасић
дипл. инж. арх.
200148915
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P=1:500



КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ			КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УПА		
НАЗИВ	X	Y	НАЗИВ	X	Y
I	497030682	747338875	I	497030682	747338875
II	497030893	747339052	II	497030893	747339052
III	497031362	747339454	III	497031362	747339454
IV	497031457	747339536	IV	497031457	747339536
V	497032213	747340187	V	497032213	747340187
VI	497032741	747339630	VI	497032741	747339630
VII	497033150	747339199	VII	497033150	747339199
VIII	497033685	747338634	VIII	497033685	747338634
IX	497034152	747338142	IX	497034152	747338142
X	497034323	747337961	X	497034323	747337961
XI	497034537	747337736	XI	497034537	747337736
XII	497035573	747336643	XII	497035573	747336643
XIII	497037461	747334651	XIII	497037461	747334651
XIV	497036633	747333832	XIV	497036633	747333832
XV	497036228	747333400	XV	497036228	747333400
XVI	497034835	747334867	XVI	497034835	747334867
XVII	497034613	747334672	XVII	497034613	747334672
XVIII	497033059	747336334	XVIII	497033059	747336334
XIX	497032516	747336915	XIX	497032516	747336915
XX	497032438	747336998	XX	497032438	747336998
XXI	497032380	747337060	XXI	497032380	747337060
XXII	497032322	747337060	XXII	497032322	747337060
XXIII	497031647	747337843	XXIII	497031647	747337843
XXIV	497031358	747338152	XXIV	497031358	747338152
			XXV	497029904,2	747339781,2
			XXVI	497031434,4	747341094,3

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Граница парцеле
	Број предметних парцела
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Линија конзолног препуста
	Зеленило
	Контејнери
	Гаражно/Паркинг место-УЛАЗ 1/УЛАЗ 2
	Гаражно/Паркинг место за лице са посебним потребама-УЛАЗ 1/УЛАЗ 2
	Интерна саобраћајна и пешачка површина
	Релативна кота (апсолутна кота)
	Планирани електро прикључак
	Планирани прикључак оптичког кабла
	Планирани ТТ прикључак
	Планирани водоводни прикључак
	Планирани прикључак фекалне канализације
	Планирани прикључак атмосферске канализације
	Планирани прикључак гаса
	Електро прикључак-улична траса
	ТК прикључак-улична траса
	Прикључак оптичког кабла-улична траса

	Водоводни прикључак-улична траса
	Прикључак фекалне канализације-улична траса
	Прикључак атмосферске канализације-улична траса
	Прикључак гаса-улична траса
	Површина под растер плочама
	Колска рампа

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 18206=1512 м² УКУПНО 1512 м²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишеспородинични стамбени објект 8-112222; Објект 2- Зидана ограда Б-127420
БГРП ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=4051,01 м² ОБЈЕКАТ 2=6,63 м²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=3442,06 м² ОБЈЕКАТ 2=
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1 П+3+Пс И П+0(УЛАЗ 1) И П+2+Пс(УЛАЗ 2) ОБЈЕКАТ 2=
ВИСИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1 (УЛАЗ 1) 15,23 м од коте тротоара до коте слемена, 11,45 м од коте тротоара до коте венца И (УЛАЗ 2) 12,23 м од коте тротоара до коте слемена, 8,50 м од коте тротоара до коте венца
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	УКУПНО остварено 70%-1058,40 м² по објектима: 1-1055,00 м²/10,83 м²/0,44 % маневралне површине 172,14 м²/11,38% растер коше 3,17 м²/0,21 % зелени кров 69,83 м²/4,62% (маневрална површина растеру коше зелени кров, остатак се зелене површине на тлу надоместују зеленим кроков)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	2,68 (БГРП(Површина парцел=4057,64 м²/2512 м²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	УКУПНО остварено 30%-453,60 м² растер коше 10% од 11,78м²=3,17 м²/0,21% зелени кров објект 10% од 69,83 м²=6,98 м²/4,62%
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 40 места за паркирање 35 ГМ+3ПМ+2 ГМ за особе са инвалидитетом 37 паркинг места у приземљу Објект 1-НАДЗЕМНА ОТВОРЕНА ПАРКИНГ, 3 паркинг места у дворшту УЛАЗ 1 ГМ 1+23, УЛАЗ 2- ГМ 24-40
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	УЛАЗ 1=23 станова УЛАЗ 2=17 станова
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер/фасадне листеле
НАГИБ КРОВА	ОБЈЕКАТ 1: зелени екстензивни кров=/ ПВЦ фолија= 1°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	ОБЈЕКАТ 1: зелени екстензивни кров/ПВЦ фолија
ИНФРАСТРУКТУРА	
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА	ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧЦИ: се демонтирају и уклањају за потребе нове изградње Нови прикључак-бројила-УЛАЗ 1 23 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A)- трофазно бројило 1 прикључак за лифт 17,25kW (3x25A)-трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A)- трофазно бројило 1 прикључак за хидрант са хидроцилом 11,04 kW Нови прикључак-бројила-УЛАЗ 2 17 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A)- трофазно бројило 1 прикључак за лифт 17,25kW (3x25A)- трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A)- трофазно бројило 1 прикључак за хидрант са хидроцилом 11,04 kW УКУПНО 46 ПРИКЉУЧАКА-БРОЈИЛА
ВОДОВОДНА ИНСТАЛАЦИЈА	Нови прикључак OD 75-DN 65 1 комбинован водосмер Ø50/20 (са минималним напонам од 0,5мрт) за санитарну воду (за УЛАЗЕ 1 и 2) и противпожарну (хидрантску) мрежу
КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА	Нови прикључак на канализациону мрежу OD 160 на фекалну канализацију Атмосферске падавине са кровних површина објекта се преноу система хоризонталних и вертикалних олука одводњавају у траверне површине на парцели и тротоар на улици, а атмосферарије са колских површина се путем подних риголо спроводе до сепаратора нафтичних деривата а потоа ка уличној јавној путеву прикључку OD 160.
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ	прикључак од 5,00 м на КП 2485/1 Ю Панчево ул. Аксентија Максимовића
ТТ МРЕЖА И ОПТИКА	40 стамбених јединица (23 станова-УЛАЗ 1 и 17 станова УЛАЗ 2-2 прикључка по стамбеној јединици) 16 мрежа од оптичког приводегг кабла, те канализација хлПЕ40
ПРИКЉУЧАК ГАСА	Прикључење се изводи помоћу полиетиленског седа ПЕ100 димензије 40/32мм и квалитета СД11; ТП1 називног пречника 2мм се изводи од полиетиленског цевице ПЕ100 МРС природног гаса капацитета 25 м³/ч, улазног притиска од 1 до 3бар-а и излазног притиска до 27 мбар-а
ХИГИЈЕНА	7 контејнера димензије 1,4x1,1 м

Напомена: Улична траса и вод комуналне инфраструктуре је преузет са скенираних подлога Копије Плана Водова и Услови датих од имаоца јавних овлашћења-Јавних предузећа, те се могућа одступања



	X(m)	Y(m)
ТАЌКА А:	7473400.7066	4970311.5939
ТАЌКА В:	7473399.1433	4970312.9573
ТАЌКА С:	7473396.1780	4970315.5123

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1 - Вишеспородинични стамбени објект са два улаза: УЛАЗ 1-спратности од П+0 до П+3+Пс са 23 стамбене јединица и УЛАЗ 2-спратности П+2+Пс са 17 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2- Помоћни објект-зидана ограда висине 2 м ул. Аксентија Максимовића бр.19, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 18206 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	Параф: ИНВЕСТИТОР: ВИТ Инвест доо, ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст. инж.арх.	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 03-01/26-УП
	БРОЈ ОБЈЕКТА: 2026.
	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: мај 2026.
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
	РАЗМЕРА: 1:500
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.6

F

FF