



AGP STUDIO DOO PANČEVO

Pančevo, ul. Karađorđeva br.10/9
mob: 065/ 29 04 985
e-mail: biro.agpstudio@gmail.com

PIB: 112572381
matični broj: 21699853
žiro račun: 340-11029744-17

Број: УП - 02 / 2025

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПР+4+ПС, СА 19 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. РУЖИНА БР. 14А, НА КАТ. ПАРЦ. 1898 К.О. ПАНЧЕВО, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА РУЖИНЕ УЛИЦЕ, ДЕО КАТ. ПАРЦ. 1889 К.О. ПАНЧЕВО

ЛОКАЦИЈА:

ПАНЧЕВО, ул. Ружина бр. 14а,
кат. парц. 1898 К.О.Панчево

ИНВЕСТИТОР:

SKY INVEST DOO
Панчево, ул. Шајкашка бр. 33

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

АГП Студио доо, Панчево,
ул. Карађорђева бр.10/9

Dejan
Živković

Digitally signed by Dejan Živković
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-290498586
0010,
serialNumber=CA:RS-62911,
sn=Živković, givenName=Dejan,
cn=Dejan Živković
Date: 2025.09.09 09:31:58 +02'00'

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____

Јасминка Павловић, дипл. правник



Одговорно лице

Дејан Живковић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

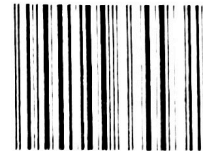
1.1.	Насловна страна урбанистичког пројекта	
1.2.	Садржај урбанистичког пројекта	
1.3.	Општа документација	
	1.3.1.	Решење о регистрацији предузећа
	1.3.2.	Извод о регистрованим подацима привредног субјекта
	1.3.3.	Решење о одређивању одговорног урбанисте
	1.3.4.	Изјава одговорног урбанисте
	1.3.5.	Копија лиценце одговорног урбанисте
	1.3.6.	Копија плана
	1.3.7.	Копија катастарског плана водова
	1.3.8.	Лист водова гасне инфраструктуре
	1.3.9.	Власнички лист (препис листа непокретности)
1.4.	Претходни услови сагласности	
	1.4.1.	Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“
	1.4.2.	Технички услови ЈП „Урбанизам“
	1.4.3.	Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	1.4.4.	Технички услови ЈП „Србијагас“
	1.4.5.	Технички услови ЈКП „Хигијена“
	1.4.6.	Технички услови Министарства унутрашњих послова - сектор за ванредне ситуације
	1.4.7.	Технички услови Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" АД
	1.4.8.	Потврда Завода за заштиту споменика
	1.4.9.	Катастарско - топографски план
1.5.	Текстуална документација	
	1.5.1.	Правни и плански основ
	1.5.2.	Обухват урбанистичког пројекта
	1.5.3.	Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	1.5.4.	Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	1.5.5.	Начин уређења слободних и зелених површина
	1.5.6.	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу

	1.5.7.	Инжењерскогеолошки услови	
	1.5.8.	Мере заштите животне средине	
	1.5.9.	Мере за одлагање чврстог отпада	
	1.5.10.	Мере противпожарне заштите	
	1.5.11.	Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом	
	1.5.12.	Мере заштите непокретних културних и природних добара	
	1.5.13.	Технички опис објекта и по потреби фазност изградње	
	1.5.14.	Услови и сагласности надлежних предузећа	
	1.5.15.	Спровођење и реализација урбанистичког пројекта	
1.6.	Графичка документација		
	1.6.1.	Диспозиција простора у односу на град	1:30000
	1.6.2.	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	1:200
	1.6.3.	Ситуационо решење са наменом површина	1:200
	1.6.4.	Регулационо - нивелационо решење локације	1:200
	1.6.5.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1:200
	1.6.6.	Ситуационо решење са основом крова	1:200
1.7.	Идејно решење		

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000189330931

Регистар привредних субјеката

БД 56902/2021

Датум, 08.07.2021. 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: Дејан Живковић

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:

AGP STUDIO DOO PANČEVO

са следећим подацима:

Пословно име: AGP STUDIO DOO PANČEVO

Скраћено пословно име: AGP STUDIO DOO

Регистарски број/Матични број: 21699853

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112572381

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: ПАНЧЕВО, КАРАЂОРЂЕВА 98, стан 4, ПАНЧЕВО, 26000, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Дејан Живковић
ЈМБГ: 2904985860010
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Дејан Живковић
ЈМБГ: 2904985860010
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Забележбе:

Привредно друштво AGP STUDIO DOO PANČEVO је основано одлуком Дејана Живковића, ЈМБГ 2904985860010, о наставку обављања делатности предузетника DEJAN ŽIVKOVIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING AGP STUDIO PANČEVO, матични број 63692727 у форми привредног друштва.

Датум оснивачког акта: 05.07.2021 године

Адреса за пријем електронске поште: biro.agpstudio@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: 065 2904985

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 05.07.2021 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 06.07.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 56902/2021, за регистрацију:

AGP STUDIO DOO PANČEVO

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020 и 11/2021).

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 Милошевић

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. јануара 2017. године, субјекти послова обавезног социјалног осигурања обављају пријаву и уплату додела ПИБ-а преко портала www.croso.rs/.



5000190915134

Регистар привредних субјеката
БД 70711/2021

Дана, 01.09.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код AGP STUDIO DOO PANČEVO, матични број: 21699853, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Дејан Живковић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

AGP STUDIO DOO PANČEVO

Регистарски/матични број: 21699853

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: КАРАЂОРЂЕВА 98 , стан 4 , ПАНЧЕВО , 26000 , Србија

Уписује се:

Адреса: КАРАЂОРЂЕВА 10 , стан 9 , ПАНЧЕВО , 26000 Панчево , Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 27.08.2021. године регистрациону пријаву промене података број БД 70711/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

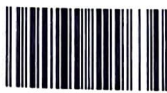
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

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 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



5000234599634

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

21699853

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

AGP STUDIO DOO PANČEVO

Скраћено пословно име

AGP STUDIO DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

ПАНЧЕВО

Место

ПАНЧЕВО

Улица

КАРАЂОРЂЕВА

Број и слово

10

Спрат, број стана и
слово

/ 9 /

Адреса за пријем

електронске поште	
Е- пошта	biro.agpstudio@gmail.com



ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	08.07.2021
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	112572381
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	340-0000300048972-16 340-0000010108672-91 340-0000011029744-17
Контакт подаци	
Телефон 1	065 2904985
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта
	05.07.2021

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1.	Име Дејан Презиме Живковић

ЈМБГ

2904985860010

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и
презиме

Дејан Живковић

ЈМБГ

2904985860010

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 1,000.00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1,000.00 RSD

08.07.2021

износ(%)

Удео

100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 1,000.00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 1,000.00 RSD

08.07.2021

Забележбе		
1	Тип	Забележка уписана по ЗПД из 2004. године
	Датум	08.07.2021
	Текст	Привредно друштво AGP STUDIO DOO PANČEVO је основано одлуком Дејана Живковића, ЈМБГ 2904985860010, о наставку обављања делатности предузетника DEJAN ŽIVKOVIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING AGP STUDIO PANČEVO, матични број 63692727 у форми привредног друштва.

Регистратор Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 08.04.2025. године у 12:53:57 часова

С Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
08.04.2025 12:56:06

Број техничког дневника:

УП-02/2025

Датум:

Јун 2025.

Објект:

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПР+4+ПС, СА 19 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. РУЖИНА БР. 14А, НА КАТ. ПАРЦ. 1898 К.О. ПАНЧЕВО, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА РУЖИНЕ УЛИЦЕ, ДЕО КАТ. ПАРЦ. 1889 К.О. ПАНЧЕВО

Инвеститор:

SKY INVEST DOO

Панчево, ул. Шајкашка бр. 33

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи објекта („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - исправка., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Бранимир М. Сомборац
дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредаба члана 10. Закона о планирању и изградњи. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона (Сл.гласник РС 72/2009, 81/2009 - исправка., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), тј. да има положен стручни испит и пет година радног стажа.

Одговорно лице

Дејан Живковић, дипл.инг.арх.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

Број техничког дневника:

УП-02/2025

Датум:

Јун 2025.

Објекат:

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПР+4+ПС, СА 19 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. РУЖИНА БР. 14А, НА КАТ. ПАРЦ. 1898 К.О. ПАНЧЕВО, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА РУЖИНЕ УЛИЦЕ, ДЕО КАТ. ПАРЦ. 1889 К.О. ПАНЧЕВО

Инвеститор:

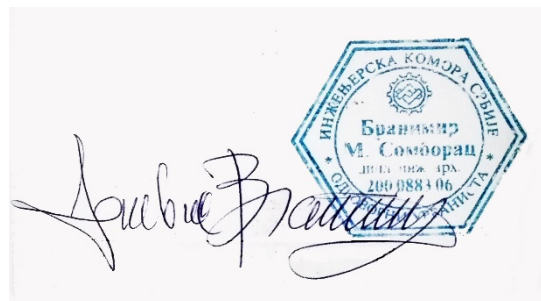
SKY INVEST DOO
Панчево, ул. Шајкашка бр. 33

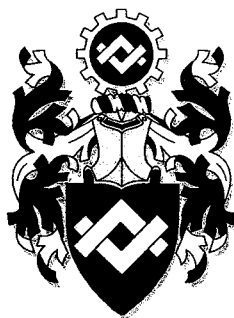
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да је Урбанистички пројекат урађен на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране Предузећа за извођење геодетских радова "ГЕОВИЗИЈА" из Панчева на катастарској парцели број 1898 К.О. Панчево.

У Панчеву, јун.2025. године

Одговорни урбаниста:

The image shows a handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp. The stamp is from the 'Инженерска комора Србије' (Engineering Chamber of the Republic of Serbia) and contains the name 'Бранислав М. Сомборић' (Branislav M. Somboric), the title 'инж. град. арх.' (engineer, urban planner, architect), and the identification number '260 0884 06'. The stamp also mentions 'ОПШТИНА ПАНЧЕВО' (Municipality of Pančevo).



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

Бранимир М. Сомборац

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0906947860045

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0883 06

У Београду,
19. јануара 2006. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-24620/2025

КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1898

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

24.06.2025 године у 07:39

Овлашћено лице:

М.П. _____



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

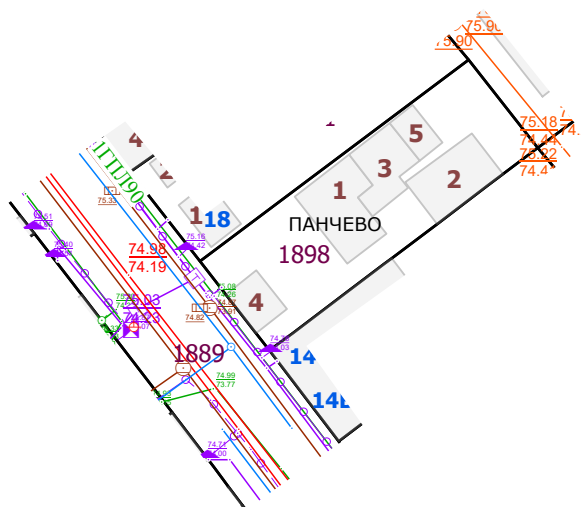
Број: 956-303-15713/2025



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

25.06.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности
Одељење за катастар водова Панчево
Број: 956-303-23584/2024
Датум: 12.09.2024. године
Жарка Зрењанина 19, Панчево

ЛИСТ ВОДОВА

- Катастарски број вода: 203 -

Подаци о воду

Град/Општина: ПАНЧЕВО
Врста вода: ГАСОВОДНА МРЕЖА
Назив вода: дистрибутивна гасоводна мрежа за део "Котеж 1", друга фаза гасификације града Панчева
Основни карактеристични подаци: 1ГПЛ90,1ГПЛ63,1ГПЛ25,1ГПЛ40,1ГПЛ110,1ГПЛ160,1ГПЛ32
Дужина вода (м): 5883,19

Подаци о имаоцу права својине: ПРИВАТНА СВОЈИНА са уделом ЦЕЛО ПРАВО - 1/1

Назив / Име и презиме: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ СРБИЈАГАС НОВИ САД
МБ / ЈМБГ 20084600
Адреса: НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 69

Подаци о кориснику: НЕМА

Назив / Име и презиме:
МБ / ЈМБГ
Адреса:

Подаци о држаоцу: НЕМА

Назив / Име и презиме:
МБ / ЈМБГ
Адреса:

Подаци о другим стварним правима и забележбама:

ЗА ВОД ИЗДАТА
УПОТРЕБНА
ДОЗВОЛА

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ НА КОЈИМА СЕ ВОД НАЛАЗИ

- Катастарски број вода: 203 -

Град/Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО (ПАНЧЕВО)

Катастарске парцеле: 8042/1, 8039, 8040, 4318, 1838, 1970, 1967/1, 8026/1, 8041, 1929/3, 1931/4, 1930/3, 8027/1, 1889, 1974/4, 1919/1, 1956, 2934/9, 8025/1, 1782/3, 1821/14, 2905, 8028/1, 1933/1, 1783/1, 1801, 8020, 1785/1, 1785/7, 1969/13, 1927/2, 2811/1



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.07.2025. 12:14:36

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7915a3df-ef9d-491d-9912-62992dcefdade
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m ² :	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	87

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	РУЖИНА
Кућни број:	14
Кућни подброј:	А
Површина m ² :	87
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА



Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

SKY INVEST DOO PANCEVO

Адреса:

PANCEVO, SAJKASKA 33

Матични број лица:

0000022101544

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	612361ee-52c3-487d-9084-41e462f3bdc6
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m²:	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	75

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	РУЖИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	75
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА



Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

SKY INVEST DOO PANCEVO

Адреса:

PANCEVO, SAJKASKA 33

Матични број лица:

0000022101544

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.07.2025. 12:14:22

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bc09c9a4-da89-4080-95ba-612db6a2dabc
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m ² :	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	59

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

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

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

Број објекта:	3
Назив улице:	РУЖИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	59
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА



Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

SKY INVEST DOO PANCEVO

Адреса:

PANCEVO, SAJKASKA 33

Матични број лица:

0000022101544

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.07.2025. 12:13:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	295e0538-05e5-4c67-bb62-5480aafe9c85
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m ² :	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	34

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	РУЖИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	34
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА-ГАРАЖА



Правни статус објекта:
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу:
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

1

Имаоци права на објекту

Назив: SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса: PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица: 0000022101544
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.07.2025. 12:14:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	4f5ef07f-196f-4c7a-ba21-a44fa0947468
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m²:	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	25

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	5
Назив улице:	РУЖИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	25
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА





Правни статус објекта:
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу:
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

1

Имаоци права на објекту

Назив: SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса: PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица: 0000022101544
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	007607b9-b8b5-4e1b-b8b0-9014d9642eef
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.07.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	РУЖИНА
Број парцеле:	1898
Површина m²:	662
Број извода (*):	6798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	382

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SKY INVEST DOO PANCEVO
Адреса:	PANCEVO, SAJKASKA 33
Матични број лица:	0000022101544
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ



ПАНЧЕВО

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



ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-8574/1

Панчево, 22.07. 2025. год.

Инвеститор: „SKY INVEST DOO“, Улица Шајкашка бр. 33, Панчево
Пуномоћник: „AGP Studio“ ДОО Панчево, ул. Карађорђева 10/9, Дејан Живковић, дипл.инж.арх
Место градње: Улица Ружина бр. 14а, кат. парцела 1898 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс у Панчеву, Улица Ружина бр. 14а, на кат. парцели 1898 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 15.07.2025. године заведеног под бр. Д-8574 који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс (приземље+четири спрата+повучени спрат) у Панчеву, Улица Ружина бр. 14а, на кат. парцели 1898 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Ружиној постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- Достављен је нацрт Идејног решења бр. ПР-ИДР-05/2025, јун 2025. године, урађеном од стране „AGP Studio“ ДОО Панчево, ул. Карађорђева 10/9, Дејан Живковић, дипл.инж.арх који садржи ситуацију са положајем прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, хидраулички прорачун са изометријским шемом.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160
- Регистровани корисник на градски водовод и фекалну канализацију у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је „BS Immobilien“ DOO Каћ.

Водовод (недостајућа инфраструктура):

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градски водовод све док се не изврши укидање постојећег и изградња новог градског водовода у улици Ружиној на потесу од улице Ружин просек до улице Моше Пијаде.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи градског водовода, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Нов водовод урадити од РЕ цеви пречника OD110 у дужини од око 130 метара.
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације;
 - изградњу водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје);
 - повезивање са постојећим градским водоводом;
- Пројектована вредност радова на изградњи водовода, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 1.600.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Сви технички подаци неопходни за пројектовање и изградњу градског водовода биће дати када се у складу са законском регулативом покрене процедура за пројектовање и изградњу недостајуће инфраструктуре
- **Након добијања дозволе и изградње водоводне мреже, и добијања употребне дозволе за водоводну мрежу, биће могуће прикључење планираног објекта на инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, и то по следећим условима.**

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 110, а након изградње градског водовода и прибављања употребне дозволе.
- Тражени пречник прикључка је OD 75. За прикључење на градску водоводну мрежу предвидети цеви од HDPE, за радни притисак PN 10, у свему према стандарду SRPS-EN 12201
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налази се на око 1,5 метара од регулационе линије.
- **У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 50/20 којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и противпожарне воде у објекту. Након главног водомера обавезно извршити раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу.**
- Водомер 50/20 задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са огранцима за појединачне водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску фекалну канализацију Ø250 која се налази у улици Ружиној.
- Прикључање извршити на шахт (кт 74,85/кдц 73,24), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- Ревизиони шахт је по Идејном решењу лоциран на око 1,5 метар од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- **Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.**
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију у улици Ружиној. Прикључање извршити на шахт (кт 74,87/кдц 73,91), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- Прикључни шахт се по Идејном решењу, налази се на око 1,5 метара од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертифициваног сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата

Прикључци на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Димензије водомерних шахтова (светли отвор) у зависности од пречника прикључка: Ø50 (2,0x1,40 m), Ø80 (2,10x1,40 m), Ø100 (2,20x1,40 m), Ø150 (2,50x1,40 m).
- Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да 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 пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
- Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

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

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

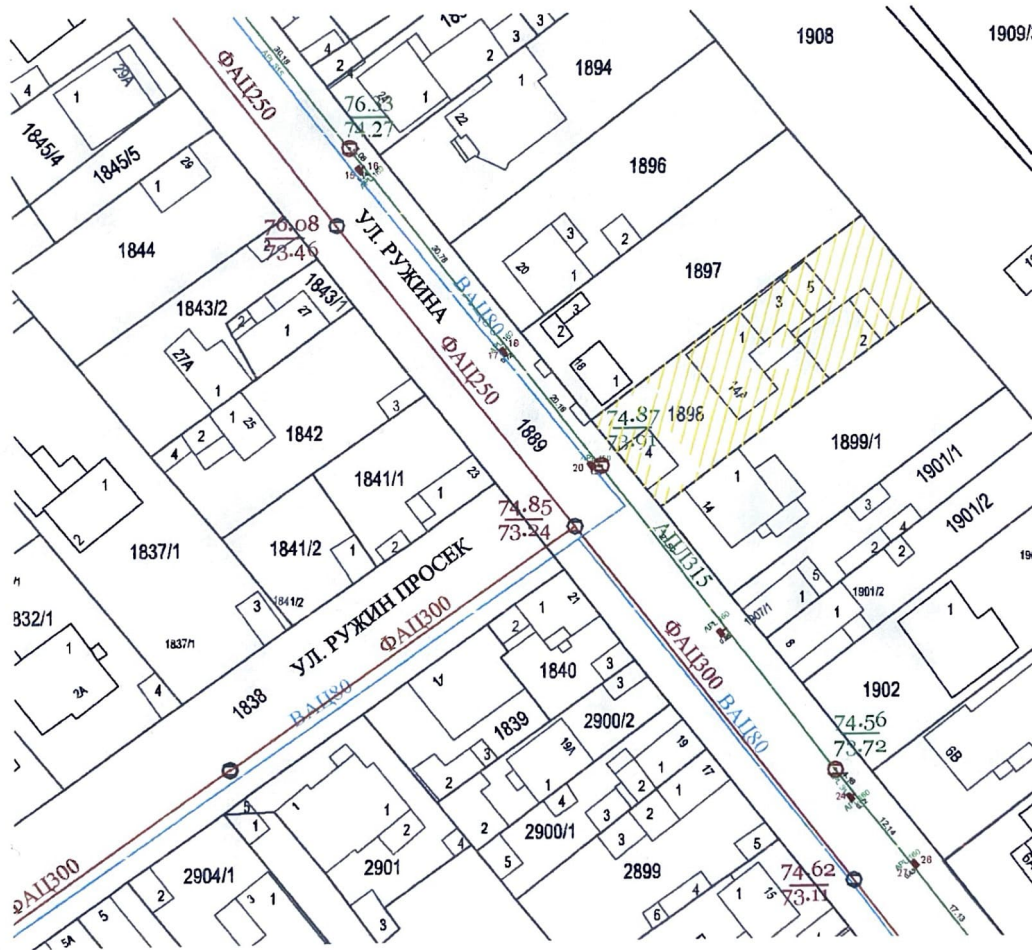
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс у Панчеву, Улица Ружина бр. 14а, на кат. парцели 1898 к.о. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

В.Д. ДИРЕКТОРА 
 Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	18.07.2025.
Обрадила	Љубица Марић



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-448/2025
Панчево, 17.07.2025. год.

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „Sky Invest“ из Панчева, Шајкашка 33, Панчево (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1898 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Ружине у Панчеву, на кат.парцели 1889 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „АГП Студио“ Панчево. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Ружине, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м, са радијусом лепеза 5,0м 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. Ружине, 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, 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 Ружине, уз обавезну изградњу разделног острва.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



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

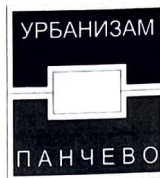
- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског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

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@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 раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

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

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

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

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора „Sky Invest“ из Панчева, Шајкашка 33, Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 –др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2

Директор

Славе Бојацијевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-289118-25/2

Панчево, 17.07.2025

SKY INVEST DOO

ШАЈКАШКА бр. 33

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 17.07.2025. године, поднетог у име SKY ИНВЕСТ ДОО, ПАНЧЕВО, ШАЈКАШКА бр. 33 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, РУЖИНА бр. 14А парцела број 1898, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. PR-IDR-05/2025 од 06.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови .

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-6 Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нов нн извод из будуће ТС Ружина 2

Опис прикључка до мерног места: од слободног нн извода ТС Ружина 2 изградити нн кабловски вод до КПКЕВ-2Пна фасади објекта , каблом типа ПП00-А $4 \times 150\text{mm}^2$

И од КПКЕВ-2П на фасади објекта Ружина 14а до КПКЕВ на фасади објекта Ружина 14 изградити нн кабловски вод, каблом типа ПП00-А 4*150мм²

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

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

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

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

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

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

У ТС на нн изводу уградити ножасте осигураче од 200А

Није могуће прикључење објекта пре изградње и пуптања у погон ТС Ружина 2

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

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ6						
1	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
4	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ХИДРОЦИЛ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	24				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.555.358,19	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	570.070,03	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):		4.125.428,22	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

Странка се, након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања уговора о исходавању 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 исходавања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

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

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за

прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
 3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 12 месеци. Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„SKY INVEST“ ДОО

ул. Шајкашка 33
Панчево

Ваш број:

05-02-4-14/868-1

Наш број:

Датум:

09.07.2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Ружина 16 на кат. парц. бр. 1898 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 08.07.2025.год., наш број 05-02-4-14/868 од 08.07.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Ружина 16 на кат. парц. бр. 1898 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод ($P_{max}=3bar$)** од полиетиленских цеви $\varnothing 90$ дуж улице са парне стране и $\varnothing 63$ и $\varnothing 40$ са непарне стране, паралелно са грађевинском линијом објекта, са кућним гасним прикључцима - **изграђен 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 званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

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

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

тел. (централа): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija.pancevo@srbijagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних и полиетиленских цеви радног притиска до 4 бар

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло виског зеленила	1,5	Не

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

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

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

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Ружина 16 на кат. парц. бр. 1898 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. У овом тренутку дистрибутивна гасна мрежа у улици Ружиној има довољно капацитета за количине гаса наведене у Вашем Захтеву.

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

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

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

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

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

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

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

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Radicić Z

Здравко Радић, дипл.инг.маш.



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

257

TEH. USLOV

05-02-4-19/86

07.09.2025.

Product

Наш број: 02-93-2/2025-0106
08.07. 2025.год
Панчево

SKY INVEST DOO
ШАЈКАШКА 33
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: Ружина 16, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 1898 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 662,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 1823,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Sky invest d.o.o., Шајкашка 33 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+4+Пс са 19 стамбених јединица, гаражом у објекту са 7 ГМ, паркингом на парцели са 12 ПМ, гасним прикључком, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

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

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

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

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

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

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

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

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

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

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

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

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

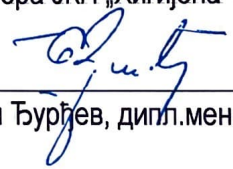
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш



д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево


Бобан Ђурђевић, дипл.менаџер

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-5651/25
Датум : 16.07.2025. године.
ПАНЧЕВО
/ВБ/

"SKY INVEST" ДОО ПАНЧЕВО

ул. Шајкашка, бр. 33,
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за прибављање предходних услова за заштиту од пожара за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели 1898 К.О. Панчево, ул. Ружина бр. 16, град Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 08.07.2025. године, поднет од стране "SKY INVEST" д.о.о Панчево, ул. Шајкашка бр. 33, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.07.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели 1898 К.О. Панчево, ул. Ружина бр. 16, град Панчево.

У вези захтева бр.66 од 08.07.2025. године, поднет од стране "SKY INVEST" д.о.о Панчево, ул. Шајкашка бр. 33, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.07.2025. године, за заштиту од пожара за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели 1898 К.О. Панчево, ул. Ружина бр. 16, град Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката и исхођевање локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за израду Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова.

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



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције
Милош Ђукић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

209/355738/2-2025

07.08.2025.
31

, 11

SKY INVEST DOO PANČEVO

26000 . 33

ПРЕДМЕТ:

14

355738/1 07.08.2025.

14

,

"

1898

+4+

Постојеће стање тк објеката

. ..

:

•

0

-

-



110mm
0,8m.
1 0m
0 5m



FTTH (Fiber to the home)

(



-

1 40 mm

-

P

2 3

-



-

I U- G.657.A
indoor)
Halogen).

G.652.D
LSZ L S Z r

-

(ODO

-

SC APC SC APC

SC APC SC APC

-

SC APC
SC APC

-

F/U P 5

PVC

U P

RJ45

5

ON

220 V

16

400 300 200

"

".

11

11

)

,

,

;

■ ■ ■

•

—

•

•

11

" ,

15

•

• •

11

013/219 0045.

17162543

100002887

11000

2

" " . . .

" " . . .
1
CAD-GIS

.d CD - -

. . . " " . . .

. . .
42. 43.

4 5 46.

" " . . .
" " . . .
годину дана од дана издавања.

K : . 013/331-155, 064/6511-625.
. 013/331-155, 064/6511-712.

NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIZIJA" IZ PANČEVA.

Легенда:

- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
 - Подземни оптички каблови
 - Условљена ПЕ цев
- Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
07.08.2025.

REGULACIONA STANICA
sa PPV-2 prirodnim ventilom
Q=40m³/h pul=1-3bar,pizl=25mbar

priključna slavina
d=32mm

grupni gasni priključak
d=20mm

Planirani saobraćajni
priključak

Prostor predviđen za
smeštaj 4 kontejnera

OBJEKAT
-Pr+4+Ps-

AJNFORT
PROLAZ

KOORDINATE OSOVNIH TAČKA	
Y (m)	X (m)
7 472 556.08	4 970 513.57
7 472 560.66	4 970 517.04

LEGENDA OZNAKA

- TRASA ELEKTROEN. KABLOVA
- TRASA VODOVODA
- TRASA KANAL. OTPADNIH VODA
- TRASA ODVOD. ATMOSF. VODE
KA UPOJNOM BUNARU
- TRASA GASNE INFRASTRUKTURE
- V.O. VODOMERNO OKNO
- PP MREŽA
- TRASA RAZVODNIH TK KABLOVA
- TRASA OPTIČKIH KABLOVA

URBANISTIČKI PARAMETRI

PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE 1898	682 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA	1451.02 m ²
B.R.G.P. POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA	1823.00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA	1823.00 m ²
BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA - NADZEMNO	1823.00 m ²
HORIZONTALNA PROJEKCIJA (GABARIT) STAMBENOG OBJEKTA	301.00 m ²
ZAUZETOST STAMBENOG OBJEKTA	301.00 m ² / 45.47 %
ZAUZETOST PARKINGA	121.01 m ² / 18.28 %
ZAUZETOST SAOBRAĆAJNICA	90.01 m ² / 13.59 %
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70 %
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /
ZELENA POVRŠINA	min. 30 %
REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI	18 S.J.
UKUPNO FORMIRANIH STAMBENIH JEDINICA	1 S.J.+1 G.J./P.M.
PARKING PROSTOR	7 G.J.+12 P.M.
SPRATNOST STAMBENOG OBJEKTA	- Pr+4+Ps -
VISINA SLEMENA STAMB. OBJEKTA	18.50 m
VISINA VENCA STAMB. OBJEKTA	14.50 m

ZELENA POVRŠINA - U Planu generalne regulacije - Čitalina 1 liri centar (brz obilaznik
u naseljenom mestu Pančevo, za obrambu zelenih površina (min 30%), dozvoljeno je na
zelenim površinama parkova doći 10% od površine parkinga i saobraćajnica (raster kocke)
10% od zelenog krova (ne ulazi u obrambu zauzetosti).

LEGENDA OZNAKA

- GRANICA KAT. PARCELE BR. 1898
- GRABEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- BROJ KATASTARSKE PARCELE
- SPRATNOSTI OBJEKTA
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- PLANIRANI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
- PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO I VISOKO RASTLJE
- ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
- PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
- PLANIRANI PROSTOR ZA KONTEJNERE



Deo projekta:
1-Projekt arhitekture
Vrsta teh.dok.:
IDR
Br. projekta:
PR-IDR-05/2025
Datum:
06.2025.

Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta,
spratnosti Pr+4+Ps, sa 19 stambenih jedinica

STANOVANJE	KLASIFIKACIONI BROJ - 112221 - KATEGORIJA B		
lokacija	Pančevo, ul. Ružina br. 16 k.p. 1898 K.O. Pančevo		
investitor	SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Šajkaška br. 33		
Živković Dejan dipl.inž.arh.	br.licence 300 M909 13		odgovorni projektant
Stefan Divnić mast.inž.arh.			projektant saradnik
- SINHRON PLAN INSTALACIJA -			R 1:200 list br.1.7.3



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 727/2

Дана: 28.7.2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

„SKY INVEST“ ДОО Панчево, Шајкашка бр. 33, Панчево

На основу захтева бр. 727 од 08.7.2025. године, подносиоца захтева „SKY INVEST“ ДОО Панчево, Шајкашка бр. 33, Панчево, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву доставља

П О Т В Р Д У

С обзиром на то да на простору предвиђеном за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Ружина бр. 16, Панчево, на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета - добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Закона о културном наслеђу,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Ружина бр. 16, Панчево, на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

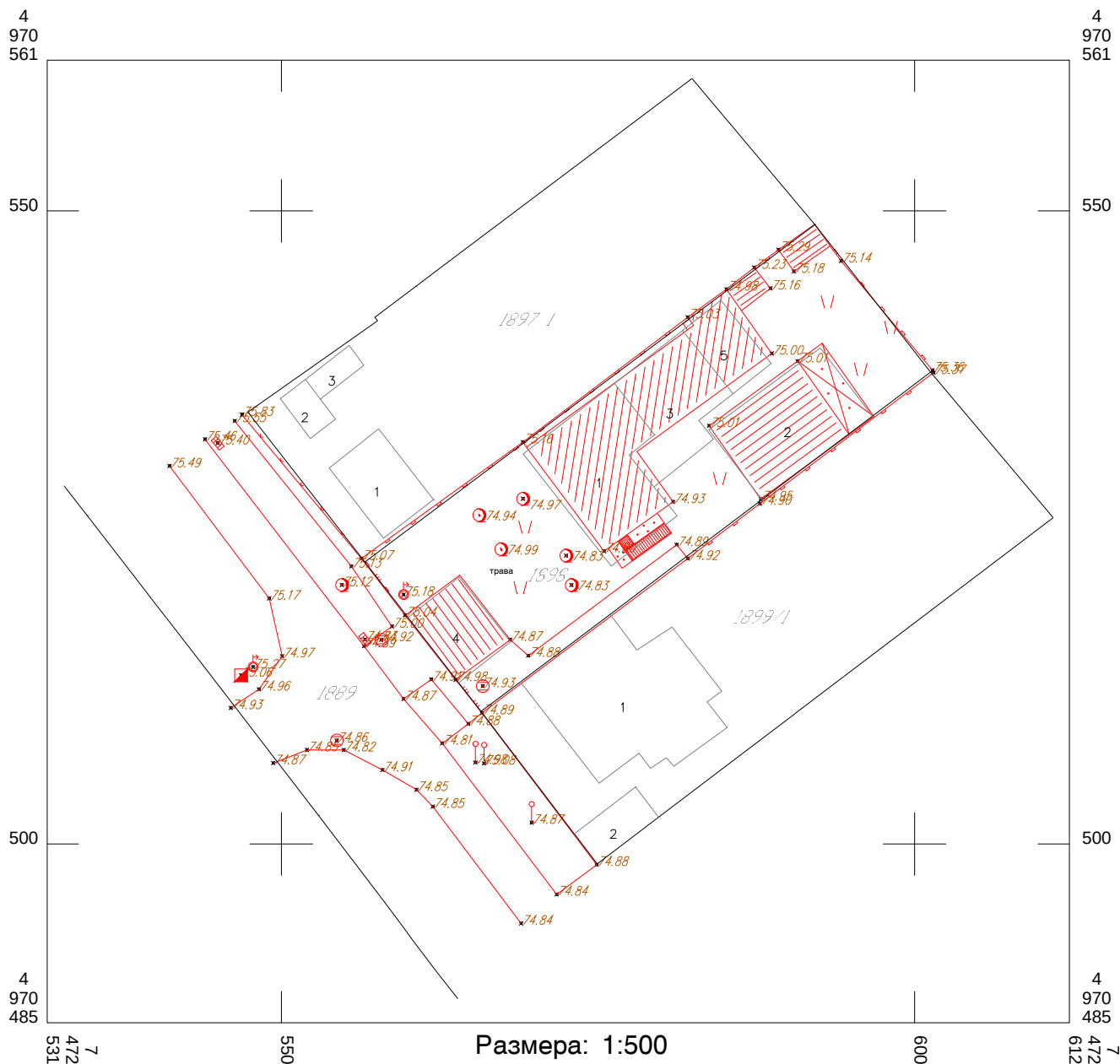
Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков



Катастарско–топографски план

парц. топ. бр. 1898



Легенда :

- Катастарско стање
- Фактичко стање



Снимљено дана: 2025 год.

Директор:
Ненад Перић, дипл. инж. геод.



ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

- Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора, *SKY INVEST DOO* из Панчева, ул. Шајкашка бр. 33.
- Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела број 1898 К.О. Панчево, за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, са 19 стамбених јединица, који се налази у ул. Ружина бр. 14а, на кат. парц. 1898 К.О. Панчево.
- Урбанистички пројекат је у свему у складу са Планом генералне регулације - Целина 1 – Шири центар (круг обилазнице), у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне).

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.5.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредаба чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члановима 74. и 75. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/2019), као и свих других важећих подзаконских аката 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" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне), „АГП СТУДИО ДОО“, израдио је:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела 1898 К.О.Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, са 19 стамбених јединица, који се налази у ул. Ружина бр. 14а, на кат. парц. 1889 К.О. Панчево, са обухватом УП-а и дела Ружине улице, део кат. парц. 1889 К.О. Панчево.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	SKY INVEST DOO
Место и адреса :	Панчево, ул. Шајкашка бр. 33
Место изградње:	Панчево
Локација:	ул. Ружина бр. 14а
Број парцеле:	1898 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 изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, на кат. парц. 1898 К.О. Панчево.

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 1898 К.О. Панчево имаја статус градско грађевинско земљиште. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат. парц. топ. бр. 1898 К.О. Панчево, прибављен је катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику, размере 1:500, оверен од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Панчево.

Увидом у копију плана бр. 953-111-24620/2025 и бројеве извода из базе листе непокретности бр. 6798 од 03.07.2025. год утврђено је да предметна парцела има статус *градско грађевинско земљиште*. Земљиште је у својини приватно, градско грађевинско земљиште, са седиштем у ул. Ружина бр. 14а, Панчево.

Предметна парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације - Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне).

Укупна површина предметне катастарске парцеле на којима је планирана изградња објекта је 6а 62 м².

Подаци о парцели:

Број кат.пар	Катастар. општина	Број извода из базе катастра непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
1898	Панчево	6798	Земљиште под зградом и другим објектом	6а 62 м ²	Својина	SKY INVEST DOO, Панчево	Приватна

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

- План генералне регулације - Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне).

1.5.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Катастарска парцела број 1898 К.О. Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Излази на постојећу саобраћајницу ул. Ружина (кат.парцела бр. 1889) са југозападне стране. Са југоисточне стране се граничи са суседном парцелом бр. 1899/1 К.О. Панчево, са североисточне стране се граничи са суседном парцелом бр. 1909/5 К.О. Панчево, док се са северозападне стране граничи са катастарском парцелом бр. 1897/1 К.О. Панчево. Предметна катастарска парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације - Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) у зони СТАНОВАЊА са компатибилним наменама.

Површина катастарске парцеле бр. 1898 К.О. Панчево износи 6а 62 м².

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, и тачком G14, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта		
бр.	Y(м)	X(м)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 472 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

1.5.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 1898 К.О. Панчево, која је предмет израде Урбанистичког пројекта, налази се у грађевинском подручју града Панчева у улици Ружина бр. 14а, у обухвату Плана генералне регулације - Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне) у зони СТАНОВАЊЕ са компатибилним наменама.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану генералне регулације - Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/2012, 27/12 - исправка, 1/13 - исправка, 25/18 - исправка, 6/19 - исправка техн. грешке и 23/22 - измене и допуне), дозвољена је изградња вишепородичног стамбеног објекта. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели бр. 1898 К.О. Панчево.

Локација је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Ружина бр. 14а. На предметној парцели се гради вишепородични стамбени објекат, спратности Пр+4+Пс. Вишепородични стамбени објекат, пројектован је као двострано узидан објекат, у непрекинутом низу, и са предње (југозападне) стране, налази се на регулационој линији и дели границу парцеле са јавном површином - делом улице Ружина, кат. парц. 1889 К.О. Панчево, са једне бочне стране (југоисточне) налази се на граници са суседном парцелом 1899/1 К.О. Панчево, са друге бочне стране (северозападне) налази се на граници са суседном парцелом 1897/1 К.О. Панчево, док је од задње границе са суседном парцелом 1909/5 К.О. Панчево удаљен 24.05м - 24.47м. Главни (пешачки) улаз у вишепородични стамбени објекат, као и колски улаз у гаражу у приземљу и двориште парцеле, налазе се са југозападне стране објекта.

На предметној локацији је предвиђена изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, укупне БРГП=1823.00 м². Укупна бруто површина пословног објекта са складиштем је 1823.00 м².

Колски приступ кат.парц. 1898 К.О. Панчево је решен новим саобраћајним прикључком, ширине 5.00 м, одређен осовинским тачкама 1-2, са радијусом лепеза 5.00м, и разделним острвом, који је директно остварен из Ружине улице, кат. парц. 1889 К.О. Панчево.

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у Ружиној улици, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле урађена је интерна - унутрашња саобраћајница кроз ајнфорт објекта, до паркинг места у дворишту парцеле. Ширина саобраћајнице на парцели износи 5.40м.

На парцели је предвиђен гаражни/паркинг простор за 19 возила према обрачуна 1 гаражно/паркинг место по једној (1) стамбеној јединици. У оквиру приземља објекта обезбеђен је простор за 7 гаражних места, од којих су четири (4) г.м. димензија 2.30 x 4.80м, два (2) су намењена особама са инвалидитетом димензија 5.90 x 5.00м и једно (1) гаражно место за подужно паркирање димензија 2.00 x 5.50м. Паркинг простор у дворишту је предвиђен на зеленој површини ојачаној растер коцкама, од чега је девет (9) п.м. димензија 2.30 x 4.80м, а три (3) п.м. димензија 2.00 x 5.50м предвиђена су за подужно паркирање.

Преостали део парцеле засићен је зеленим површинама. Простор за одлагање отпада (4 контејнера запремине 1,1м³) је предвиђен је у посебно-противпожарној просторији у оквиру објекта, позициониран је тако да се налази на удаљености мањој од 10м од приступне саобраћајнице, чиме је испуњен услов да се на сваких 1-6 функционалних јединица поставља 1 контејнер V=1.1м³.

Површине под објектом:

Вишепородични стамбени објекат (Пр+4+Пс):

- БРГП приземља = 301.00 м² = Укупна заузетост Пр=301.00 м²
- БРГП вишепородичног стамбеног објекта (надземно) = 1823.00 м²
- Укупна бруто површина вишепородичног стамбеног објекта = 1823.00 м²

Планирани вишепородични стамбени објекат мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи и свих важећих Правилника за ову област изградње. За објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

За ову врсту објекта 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 урбанистичког пројекта.

Објекти морају бити пројектовани са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Планирани вишепородични стамбени објекат је пројектован као двострано узидан, у непрекинутом низу, и налази се на регулационој линији, и са те, југозападне стране, дели границу са јавном површином - делом улице Ружина, к.п. 1889 К.О. Панчево, са једне бочне (југоисточне) стране граничи се са кат. парц. 1899/1 К.О. Панчево, са друге бочне (северозападне) стране граничи се са кат. парц. 1897/1 К.О. Панчево, док је са задње стране грађевинска линија повучена у односу на задњу границу кат. парц. 1909/5 за 24.05 - 24.47м.

Нивелационе кот е

Кота приземља вишепородичног стамбеног објекта је подигнута у односу на коту приступне улице за 0.20 м, док је ајнфорт пролаз у нивоу терена.

Пад кровних равни и одводњавање

Одвођење атмосферских вода са крова обавља се кровним сабирним сливницима, и даље се унутрашњим цевоводима одводи до прикључка са уличном амтосферском канализацијом.

Правила за изградњу других објекат а на ист им грађевинским парцелама

Није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели.

Ограђивање парцела

Према суседним парцелама предвиђена је нетранспарентна ограда висине 2.00 м.

План саобраћаја

(услови, начин обезбеђивања прист упа парцелама и прост ора за паркирање возила)

За планиране садржаје и намену вишепородичног стамбеног објекта, који је лоциран на кат.парц. 1898 К.О.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, с обзиром да остварује директну везу са градском саобраћајницом (Ружина улица) на катастарској парцели 1889 К.О. Панчево, преко пројектованог саобраћајног прикључка (дефинисан координатама осовинских тачака 1-2) ширине 5.00м, са радијусом лепеза 5.00м, и разделним острвом. Улаз се остварује директно са саобраћајнице, и дозвољена су искључиво десна скретања, у свему према саобраћајно-техничким условима за изградњу саобраћајног прикључка за кат.парц. 1898 К.О. Панчево, за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 03-448/2025 од 17.07.2025.год. (Решење о условима издатих од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево).

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у Ружиној улици омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле урађена је интерна – унутрашња саобраћајница до гаражног простора у оквиру приземља објекта, као и паркинг места у дворишту парцеле. Ширина саобраћајнице на парцели до предвиђеног паркинг простора износи од 5.40 м. Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је гаражним/паркинг простором за 19 возила, према обрачуну 1 гаражно/паркинг место по једној (1) стамбеној јединици.

У оквиру приземља објекта обезбеђен је простор за 7 гаражних места, од којих су четири (4) г.м. димензија 2.30 x 4.80м, два (2) су намењена особама са инвалидитетом димензија 5.90 x 5.00м и једно (1) гаражно место за подужно паркирање димензија 2.00 x 5.50м. Паркинг простор у дворишту је предвиђен на зеленој површини ојачаној растер коцкама, од чега је девет (9) п.м. димензија 2.30 x 4.80м, а три (3) п.м. димензија 2.00 x 5.50м предвиђена су за подужно паркирање.

Уколико је кота приземља на уласку у објекте виша у односу на коту пешачких стаза, пројектант је дужан да се придржава правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица. Висинска разлика пешачке стазе и приземља пословног дела објекта савладава се помоћу степеника висине 10 цм у улазном ходнику. За потребе савладавања висинских разлика, уколико то буде потребно, као решење примењују се покретне платформе за особе са инвалидитетом.

На парцели је предвиђен и простор за постављање контејнера за комунални отпад. Према условима ЈКП „Хигијена“ бр. 02-93-2/2025-0106 од 08.07.2025., за вишепородични стамбени објекат потребно је обезбедити један контејнер $V=1100\text{m}^3$, на сваких 6 стамбених јединица. Укупан број потребних контејнера за планирани објекат је 4 (четири). Контејнери су дим. 1,40 x 1,10 м, те је предвиђен посебан-противпожарни простор унутар објекта, димензија према графичком прилогу. Контејнери су позиционирани на удаљености мањој од 10м од приступне саобраћајнице, која својим капацитетима одговара условима ЈКП „Хигијена“ за несметан саобраћај возила.

При изради нивелационог решења, водило се рачуна о постојећим и планираним објектима, који су од релевантног значаја за решење, конфигурацији терена, одвођењу атмосферских вода и архитектонском обликовању терена. Карактеристичне коте нивелете дате су у осовинским тачкама и теменама.

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.

Планиране саобраћајне површине изводе се по планираним трасама, које су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака и темена, чије су нумеричке вредности дате на приложеном ситуационом решењу. Све саобраћајне површине изводе се у датим габаритима и према важећим стандардима и условима надлежних организација, предузећа и установа. 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 - растер коцке, или по избору неки други).

За обраду и заштиту габаритних ивица планираних саобраћајних површина, користити стандардне колске, пешачке или баштенске ивичњаке, који се могу уграђивати као издигнути или упуштени.

Пункт за контејнере третирати као и друге саобраћајне површине у комплексу, 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. Ако се изградња планираних садржаја и објеката у комплексу врши фазно, иста мора бити обезбеђена одговарајућим саобраћајним површинама, како би се обезбедило несметано функционисање саобраћаја. Фазна 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.

Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама, где је дозвољена градња свих врсти стамбених, стамбено пословних и пословних објеката. Како је у питању вишепородични стамбени објекат, намена објеката је у потпуности у складу са планираном наменом.

1.5.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)

1. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ

Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250 м², а на предметној локацији је 662 м².

2. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина парцеле у овој зони је 9.00 м, док на предметној парцели она износи 14.93 м са уличне стране.

3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта у зони је Пр+3+Пк/Пс/Ман (број етажа важи као оријентациони параметар).

Максимална дозвољена висина венца за ову спратност је 14.50 м, док је максимална дозвољена висина слемена 18.50 м.

Планирани вишепородични стамбени објект, спратности Пр+4+Пс је у оквирима дозвољених висина венца (14.50 м) и слемена (18.50 м).

4. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ

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

Идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта испоштована су сва горе наведена ограничења испада грађевинских елемената на објектима.

Заузетост фасаде објекта

Улична фасада

- Испади на објекту на уличној фасади могући су на делу објекта вишем од 3.00 м. Они не смеју прелазити грађевинску линију за више од 1.20 м, нити укупна површина грађевинских елемената може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља.

- Површина предње - југозападне фасаде изнад приземља: 188.97 м²
- 40% површине грађевинских елемената предње фасаде изнад приземља: 75.59 м²
- Површина грађевинских елемената предње фасаде изнад приземља: 25.74 м² (13.62%)

Дворишна фасада

- Испади на објекту на дворишној фасади не смеју прелазити грађевинску линију за више од 1.20 м, нити укупна површина грађевинских елемената може прећи 30% дворишне фасаде изнад приземља.

- Површина задње фасаде изнад приземља: 238.16 м²
- 30% површине грађевинских елемената дворишне фасаде изнад приземља: 71.45 м²
- Површина грађевинских елемената дворишне фасаде изнад приземља: 33.21 м² (13.94%)

5. ВИСИНА ВЕНЦА И ВИСИНА СЛЕМЕНА

- Објект:

Максимална висина венца износи 14.50 м, а слемена 18.50 м.

- Идејним решењем пројектован је вишепор. стамбени објект са висином венца 14.50 м и висином слемена 7.80 м.

6. СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ

- Дозвољен степен заузетости под објектом је 70%, пројектом он износи 45.47 %.
- Минималан проценат под зеленим незастртими површинама је 30%, овде је остварен 30.17 %.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри из Информације о локацији – могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцеле 5733
Површине парцеле 1898 К.О. Панчево	/	662.00 м ²
Укупна БРУТО површина вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс	/	1823.00 м ² (1823.00 м ² надземно)
Б.Р.Г.П. објекта	/	1823.00 м ²
Хоризонтална пројекција (габарит) објекта	/	301.00 м ²
Укупна НЕТО површина објекта	/	1498.29 м ²
Површина под објектом - заузетост	/	301.00 м ² / 45.47 %
Површина под паркингом - заузетост	/	121.01 м ² / 18.28 %
Површина под саобраћајницом	/	90.01 м ² / 13.59 %
Индекс заузетости	Макс. 70 %	301.00 м ² / 45.47 %
Индекс изграђености	/	1823.00 м ² / 2.75
Укупно формираних стамбених јединица	/	19 с.ј.
Укупна зелена површина	Мин. 30%	zelenilo na tlu: <u>149.98 m²</u> / (22.66%) 10% raster kocke: <u>21.01 m²</u> / (3.17%) 10% zeleni krov: <u>28.71 m²</u> / (4.34%) Ukupno zelenila : <u>199.70 m²</u> / <u>(30.17 %)</u>

Биланс површина на парцелама	површина (м ²)	проценат (%)
Површина под објектом	301.00	45.47
Површина под паркингом	121.01	18.28
Површина под саобраћајницама	90.01	13.59
Површина под зеленилом на тлу	149.98	22.66
Укупно	662.00	100.00

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

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

- становање - 1 п.м. или г.м. / 1 стамбена јединица

Урбанистичким пројектом је остварено:

На парцели је предвиђен гаражни/паркинг простор за 19 возила. У оквиру приземља објекта обезбеђен је простор за 7 гаражних места, од којих су четири (4) г.м. димензија 2.30 x 4.80м, два (2) су намењена особама са инвалидитетом димензија 5.90 x 5.00м и једно (1) гаражно

место за подужно паркирање димензија 2.00 x 5.50м. Паркинг простор у дворишту је предвиђен на зеленој површини ојачаној растер коцкама, од чега је девет (9) п.м. димензија 2.30 x 4.80м, а три (3) п.м. димензија 2.00 x 5.50м предвиђена су за подужно паркирање.

1.5.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба станара потребно је обезбедити 20% од укупне површине, која је намењена корисницима стамбеног простора.

Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% дрвеће, шибље и цвеће.

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 у оквиру парцела, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Постојећа квалитетна вегетација ће се задржати, сачувати и допунити са новим садницама. Избор биљних врста треба да буде заснован на био-еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће парковске површине. Зелене површине ће се организовати пејзажно, са што природнијим облицима зеленила без строгих геометријских линија.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту садржаја парцела 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). Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

1.5.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

На основу услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево (Д-8574/1 од 22.07.2025. год) урађен је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, који ће се налазити на кат. парц. 1898 К.О. Панчево, у улици Ружина бр. 14а, у Панчеву.

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ предметне, на локацији која је предмет овог Урбанистичког пројекта, биће прикључена на градски водовод и канализацију у Ружиној улици, кат. парц. 1889 К.О. Панчево, након изградње нове водоводне мреже и прибављања употребне дозволе.

Увидом у достављену документацију утврђено је да на предметној локацији није могуће прикључење објекта, све док се не изврши укидање постојећег и изградња новог градског водовода у улици Ружиној, на потесу од улице Ружин просек до ул. Моше Пијаде, у дужини од 130м. Инвеститор је у обавези да са ЈКП "Водовод и канализација" закључи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре водоводне мреже.

1. Водовод

Хидрауличким прорачуном за потребе новопроектваног стамбеног објекта добијен је потребни пречник ДН75мм (Ø65, 2.5"), који ће се прикључити преко комбинованог водомера Ø50/20, налазиће се у водомерном окну на око 1,5м од регулационе линије у оквиру објекта, и мериће потрошњу воде у санитарној и ПП мрежи. У водомерном шахту, а након комбинованог водомера, врши се раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу. Објекат ће се прикључити на градски водовод ОД110, након изградње нове водоводне мреже и прибављања употребне дозволе, на потесу од улице Ружин просек до ул. Моше Пијаде, у дужини од 130м.

2. Фекална канализација

Новопроектвани објекат биће прикључен на постојећу градску атмосферску канализацију пречника АПЛ315, која се налази у улици Ружиној, преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,5м од регулационе линије у приземљу објекта, а прорачуном је добијен потребан пречник канализационог прикључка Ø160. Прикључење ће се извршити на шахт (кт 74,85/кдц. 73,24), који се налази испред објекта, у Ружиној улици.

3. Атмосферска канализација

Новопроектвани објекат биће прикључен на постојећу градску атмосферску канализацију пречника АПЛ315, која се налази у улици Ружиној, преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,5м од регулационе линије у приземљу објекта, а прорачуном је добијен потребан пречник канализационог прикључка Ø160. Прикључење ће се извршити на шахт (кт 74,87/кдц. 73,91), који се налази испред објекта, у Ружиној улици.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

За потребе изградње пословног објекта са складиштем предвиђено је прикључење на електроенергетски систем у складу са условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, Панчево (8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-289118-25/2 од 17.07.2025. год. Траса кабла дата је цртежом у делу графичке документације. Новопроектвани објекат прикључиће се на нов НН извод из будуће ТС Ружина 2. На самом На самом улазу за пешаке у делу објекта који ће бити 24ч доступан за раднике "Електродистрибуције" Србије ДОО, биће постављен један орман КПК ЕВ-2П, на који ће се везати два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, и један орман (ОММ) модула

МоММ-6, (за које је обезбеђен простор од 2200мм ширине, 2000мм висине и 235мм дубине у улазу објекта) за смештај потребних бројила за стамбене јединице, као и један орман КПК-ЕВ1, (за који је обезбеђен простор ширине 440мм, висине 980мм и дубине 165мм), на који ће се везати ОММ тип ПОММ-1 (за кога је обезбеђен простор ширине 300мм, висине 650мм и дубине 235мм), и у њега се поставља новоодобрено бројило утрошене електричне енергије за протипожарни хидроцил.

У ормане мерног места (ОММ) – типове МОММ9 и МОММ6 се постављају новоодобрена бројила утрошене електричне енергије, и то:

- 19 станова - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 лифт - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 гаража у приземљу - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 заједничка потрошња - 16А-11.04кW, трофазни прикључак
- 1 хидроцил за санитарну воду - 25А-17.25кW, трофазни прикључак

У други орман мерног места (ОММ) је типа ПОММ-1, поставља се новоодобрено бројило утрошене електричне енергије за протипожарни хидроцил:

- 1 противпожарни хидроцил - 25А-17.25кW, трофазни прикључак

Укупно: 24 бројила

Да би се објекат прикључио на електроенергетски систем потребно је изградити, од слободног НН извода ТС Ружина 2, НН кабловски вод до КПКЕВ-2П на фасади објекта, каблом типа ПП00-А 4*150мм², и од КПКЕВ-2П на фасади објекта у Ружиној 14а НН кабловски вод, каблом типа ПП00-А 4*150мм². КПКЕВ2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа ПП00 4х95мм², а КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа ПП00 4х10мм², док се оба КПК ормара међусобно повезују каблом пресека и типа ПП00-А 4х16мм².

ГРЕЈАЊЕ - МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, који ће се налазити у Ружиној улици бр. 14а, у Панчеву, на кат. парц. 1898 К.О. Панчево, добијени су услови ЈП „Србијагас“ Нови сад, бр. 05-02-4-14/868-1 од 09.07.2025. год, где се објекат прикључује на уличну гасну инфраструктурну мрежу.

Прикључење гасног прикључка ће се извршити на дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска до 3 бара, пречника Ø90, који се налази дуж улице у зеленој површини са парне стране паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката. За потребе израде Урбанистичког пројекта као и идејног решења, урађен је Прилог 11 - Безбедно постављање ГГП и регулационе станице са графичким прилозима, и она је саставни део овог УП-а и идејног решења.

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 пројектом за грађевинску дозволу / пројектом за извођење 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. Реконструкција се може вршити у истој траси или паралелно са постојећом инсталацијом под условом да не угрожава осталу инфраструктуру.

1.5.7. 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, 95/2018 – др. закон и 40/2021).

1.5.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру парцеле није предвиђена изградња, која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу.

Планирани садржај се не налази на 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).

1.5.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

На парцели је предвиђен и простор за постављање контејнера за комунални отпад. Према условима ЈКП „Хигијена“ бр. 02-93-2/2025-0106 од 08.07.2025., потребно је обезбедити један контејнер $V=1100\text{m}^3$, на сваких 6 стамбених јединица. Укупан број потребних контејнера за планирани објект је 4 (четири). Контејнери су дим. 1,40 x 1,10 м, те је предвиђен посебан-противпожарни простор унутар објекта, димензија према графичком прилогу. Контејнери су позиционирани на удаљености мањој од 10м од приступне саобраћајнице, која својим капацитетима одговара условима ЈКП „Хигијена“ за несметан саобраћај возила.

Пројектом се предвиђа постављање четири (4) контејнера запремине 1.1m^3 , како би се задовољили ови критеријуми.

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (4 комада), тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице и пешачке стазе. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди 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, 88/2010, 14/2016 и 95/2018- др. закон и 35/2023).

1.5.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Објект је пројектован као вишепородични стамбени објект, спратности Пр+4+Пс, са бруто површином од 1823.00m^2 и као такав сврстан је у Б категорију (класификациони број 112221 - Стамбене зграде са три или више станова, до 2000m^2 и Пр+4+4+Пк/Пс) и он подлеже условима Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације.

Објект ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закони); од материјала отпорних на пожар, према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

1.5.11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Несметано кретање особама са инвалидитетом биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015).

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

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара који уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, на парцели топ.бр. 1898 К.О. Панчево, на адреси Ружина бр. 14а, у Панчеву, с обзиром на то, да на овом простору, предвиђеном за планирану изградњу објекта, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета – добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29.и 24. Закона о културном наслеђу, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. Потврда коју је Завод за заштиту споменика културе издао, саставни је део овог Урбанистичког пројекта.

Термичка заштита

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората енергетске ефикасности 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. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988, 52/1990). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

1.5.13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

- Пројектом нису предвиђене фазе градње.
- Вишепородични стамбени објекат пројектован је тако да има приземље, четири спрата и повучени спрат. У приземљу објекта налази се гаража за смештај аутомобила, и заједничке просторије, док се на спратовима налазе станови. У објекту се налази укупно деветнаест станова. Приземље је издигнуто од коте терена за 0.20м.
Укупна нето површина стамбеног дела објекта износи 1111.67 м².
Укупна нето површина заједничког дела објекта износи 195.54 м².
Укупна нето површина гараже стамбеног објекта износи 191.08 м².
Укупна нето површина вишепородичног стамбеног објекта износи 1498.29 м².
Укупна бруто површина вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс износи 1823.00 м², (1823.00 м² надземно).

ТЕХНИЧКИ ОПИС

I ЛОКАЦИЈА:

Вишепородични стамбени објекат је планиран на кат. парцели бр. 1898 К.О. Панчево у Улици Ружина бр. 14а у Панчеву.

Објекат је пројектован као двострано узидани. Објекат се налази на регулационој линији, док је са задње стране грађевинска линија повучена у односу на задњу границу парцеле за 24.05-24.47м.

Објекат се на југоистоку граничи са кат. парцелом 1899/1 К.О. Панчево. На северозападу се граничи са кат. парцелом 1897/1 К.О. Панчево. На североистоку се парцела граничи са кат.парцелом 1909/5 К.О.Панчево, док на југозападу дели границу са јавном површином - делом улице Ружина, к.п. 1889 К.О. Панчево. Уз југозападну границу парцеле, предвиђен је улаз у објекат, улаз кроз ајнфорт капију у двориште, у којем се налази паркинг простор, предвиђен за станаре и кориснике зграде.

Ради задовољења потреба паркирања, предвиђена су два простора за смештај аутомобила - у дворишном простору и у приземљу објекта. У приземљу у оквиру објекта налази седам гаражних места од којих су четири паркинг места димензија 2.30 x 4.80м, два су намењена особама са инвалидитетом димензија 5.90 x 5.00 м. и једно гаражно место за подужно паркирање димензија 2.00 x 5.50м. Паркинг простор у дворишту је предвиђен на зеленој површини ојачаној растер коцкама, од чега је девет п.м. димензија 2.30 x 4.80м, а 3 п.м. димензија 2.00x5.50м предвиђена су за подужно паркирање.

Деветнаест (19) паркинг тј. гаражних места је предвиђено за стамбене јединице, по обрачуну 1 паркинг или гаражно место / 1 стамбена јединица.

Преостали део парцеле засићен је зеленим површинама. Простор за смештај 4 контејнера 1,1м³ је предвиђен у посебној просторији у приземљу објекта, у непосредној близини приступне саобраћајнице. Колски и пешачки приступ кат.парц. 1898 К.О. Панчево, решен је предвиђеним саобраћајним прикључком ширине 5.00м са радијусом лепеза 5.00м и разделним острвом, из Ружине улице, кат. парц. 1889 К.О. Панчево, за који су дозвољена само десна скретања. За пешачки приступ објекту предвиђен је улаз у ширини од 195 цм. У оквиру објекта налази се простор за одлагање отпада (4 контејнера) према обрачуну да се на сваких 1-6 функционалних јединица поставља 1 контејнер 1.1м³.

Према Плану генералне регулације, максимална висина венца уличног објекта за ову локацију износи 14.50 м, а слемена 18.50 м, а идејним решењем за објекат пројектована је максимална висина венца објекта од 14.50 м и максимална висина слемена (раван кров) 18.50 м.

II ФУНКЦИЈА:

Пројектовани вишепородични стамбени објект има приземље, четири спрата и повучени спрат.

Приземље стамбеног дела објекта је подигнуто у односу на тротоар око објекта за 20 цм.

У приземљу је пројектован колски и пешачки улаз у стамбену зграду, колски пролаз до дворишта, ветробран, ходник, лифт, степениште за горње етаже, просторије за смештај уређаја за повећање притиска воде (противпожарни и санитарни хидроцил), простор за складиштење опреме за хигијенско одржавање зграде као и простор за одлагање бицикла и колица за децу, простор за одлагање отпада, и 7 гаражних места од којих су два предвиђена за особе са инвалидитетом.

На првом спрату зграде налази се степенишни простор, лифт, ходник и четири стана: Двособни станови (С1) и (С2) – оријентисани ка Ружиној улици, док су гарсоњера (С3) и трособан стан (С4), оријентисани ка улици дворишту.

На другом, трећем и четвртном спрату предвиђен је исти распоред станова као и на првом, са изузетком да су терасе у двособним становима (С5), (С9) и (С13) испуштене као еркери за 80 цм.

На повученом спрату се, поред заједничких комуникација, налазе три стана: Једноипособан стан (С17) оријентисан ка улици, трособан стан (С19) оријентисан ка дворишту, и четворособан стан двострано оријентисан, ка улици и ка дворишту.

III КОНСТРУКЦИЈА:

Пројектом је предвиђена АБ плоча $d=20$ цм изнад приземља и спратова. Темељи на објекту су у форми темељне плоче, висине 40 цм. Темељна плоча фундирана је на коти -125цм од коте терена, а -145 цм од коте приземља. На темељне зидове се ослања АБ пливајућа подна плоча $d=20$ цм. Испод мршаваг бетона, под темељном плочом, налази се набијена земља. У делу ајнфорта на нивоу приземља као завршна облога пода предвиђен је феробетон, док је у приземљу преко АБ подне плоче предвиђена термоизолација $d=12$ цм, цементна кошуљица $d=7$ цм и завршни слој од керамике $d=1$ цм. Двокрако степениште је изведено од армираног бетона, а преко АБ изведена је цементна кошуљица $d=3$ цм и керамика $d=1$ цм.

Изнад приземља и спратова, преко међуспратне конструкције од АБ плоче изведена је термозвучна изолација $d=2$ цм, затим цементна кошуљица $d=4-5$ цм и преко су изведени завршни слојеви од паркета $d=2$ цм или керамике $d=1$ цм, у зависности од просторије. У случају станова који се налазе на првом спрату, испод АБ плоче је предвиђена додатна термоизолација у дебљини од 15 цм.

Испуну армирано бетонске конструкције чине зидови урађени од клима блокова $d=20$ цм. Преградни зидови су урађени од клима блока $d=12$ цм. Кров је пројектован као раван непроходан зелени кров са свим потребним слојевима за овај тип конструкције и термоизолацијом минималне дебљине $d=21$ цм изнад АБ конструкције.

IV ОБРАДА:

1. Зидови

1.2. Фасадни зидови

1.1.1. Фасадни зидови новопроектваног објекта су од клима блока $d=20$ цм, озидани у малтеру са термоизолацијом од камене вуне $d=10$ цм. Финална обрада фасада је бавалит-демит фасада и листеле. Са унутрашње стране зидови су малтерисани продужним малтером 1:3:9 и финално обрађени глет масом и бојени полудисперзијом по избору тона од стране инвеститора.

1.2. Укопани темељни зидови

1.2.1. Укопани темељни зидови $d=20$ цм и $d=25$ цм, који се налазе између темељне плоче и АБ подне плоче приземља биће изведени од армираног бетона.

1.3. Преградни зидови

1.3.1. У унутрашњости објекта постављају се преградни зидови од клима блока $d=12$ цм.

2. Подови

2.1. Финални под од подних керамичких плоча извешће се у купатилима, WC-има, кухињама, ходницима, оставама, терасама, као и у улазном делу објекта, ходника и у степенишном простору. У просторима где су у поду предвиђене подне решетке, извешће се падови према њима мин. 0.5 %.

2.2. Финални под од паркета извешће се у дневном боравку, спаваћим собама, трпезарији и ходницима. Паркет ће се преко лепка уградити на подлогу од бетонске кошуљице.

2.3. Као финални под гараже и ајнфорта предвиђен је феробетон.

3. Плафони

3.1. Сви плафони у објекту ће се извести малтерисањем таванице продужним малтером 1:3:9 $d=2$ цм и финално обрадити полудисперзијом у бело са свим прописаним предрадњама.

4. Алуминијумска столарија

4.1. Фасадни прозори су позиције од алуминијумских профила. Позиције су опремљене ролетнама са ламелама, испуњеним термоизолацијом и кутијама, топлотно и звучно изолованим, као и комарницима (роло систем).

4.2. Улазна врата главног и споредног улаза биће од профила алуминијума.

5. Столарија

5.1. Улазна врата у станове биће израђена од челичних профила са 5 тачака закључавања са финалном обрадом од фурнираног медијапана.

5.2. Пуна унутрашња врата су пројектована као дуплошперована са штоковима од пуног дрвета.

6. Термоизолација

6.1. Термоизолацију фасадних зидова чине плоче камене вуне $d=10$ цм уграђене на клима блок.

6.2. Термоизолацију равнoг крова чине плоче камене вуне дебљине $d=20-25$ цм, постављене на армирано бетонску плочу.

6.3. Термоизолацију у поду првог спрата испод армирано бетонске плоче, изнад приземља, чине плоче камене вуне $d=10$ цм, обострано обложене ПВЦ фолијом.

6.4. Термоизолацију између станова и негрејаног ходника чине зидови термо блока д=25 цм.

7. Хидроизолација

7.1 Хидроизолација равног крова изведена је ПВЦ мембраном.

7.2. Хидроизолацију фасадних зидова чини финална декоративна водоодбојна фасада.
Наведени производи су отпорни на влагу и атмосферичке.

7.3. Хидроизолацију армирано бетонског зида који од темељне плоче до подне плоче приземља урађена је са КОНДРОМ В-4мм.

7.4. Хидроизолација плоче приземља и темеља урадиће се КОНДРОМ В-4 мм са улошком од стакленог воала са прописаним преклопом.

8. Кровни покривач

Кров је пројектован као раван зелени непроходан кров, са слојевима хидроизолације, термоизолације и слоја бетона за пад изнад АБ конструкције. Финална облога је ПВЦ мембрана + зелени кров.

9. Тротоари

Око објекта су од неармираног бетона д=10 цм на слоју шљунка д=10 цм.

10. Одвођење атмосферске воде

Атмосферска вода са крова, ће се преко сливника и олучних вертикала одводити у атмосферску канализацију.

ИНСТАЛАЦИЈЕ И ПРИКЉУЧЦИ :

Прикључење на инфраструктуру:

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА:

На основу услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево (Д-8574/1 од 22.07.2025. год) урађен је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, који ће се налазити на кат. парц. 1898 К.О. Панчево, у улици Ружина бр. 14а, у Панчеву.

Према техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ предметне, на локацији која је предмет овог Урбанистичког пројекта, биће прикључена на градски водовод и канализацију у Ружиној улици, кат. парц. 1889 К.О. Панчево, након изградње нове водоводне мреже и прибављања употребне дозволе.

Увидом у достављену документацију утврђено је да на предметној локацији није могуће прикључење објекта, све док се не изврши укидање постојећег и изградња новог градског водовода у улици Ружиној, на потесу од улице Ружин просек до ул. Моше Пијаде, у дужини од 130м. Инвеститор је у обавези да са ЈКП "Водовод и канализација" закључи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре водоводне мреже.

1. Водовод

Хидрауличким прорачуном за потребе новопројектованог стамбеног објекта добијен је потребни пречник ДН75мм (Ø65, 2.5"), који ће се прикључити преко комбинованог водомера Ø50/20, налазиће се у водомерном окну на око 1,5м од регулационе линије у оквиру објекта, и мериће потрошњу воде у санитарној и ПП мрежи. У водомерном шахту, а након комбинованог водомера, врши се раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу. Објекат ће се прикључити на градски водовод ОД110, након изградње нове водоводне мреже и прибављања употребне дозволе, на потесу од улице Ружин просек до ул. Моше Пијаде, у дужини од 130м.

2. Фекална канализација

Новопројектовани објекат биће прикључен на постојећу градску атмосферску канализацију пречника АПЛ315, која се налази у улици Ружиној, преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,5м од регулационе линије у приземљу објекта, а прорачуном је добијен потребан пречник канализационог прикључка Ø160. Прикључење ће се извршити на шахт (кт 74,85/кдц. 73,24), који се налази испред објекта, у Ружиној улици.

3. Атмосферска канализација

Новопројектовани објекат биће прикључен на постојећу градску атмосферску канализацију пречника АПЛ315, која се налази у улици Ружиној, преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,5м од регулационе линије у приземљу објекта, а прорачуном је добијен потребан пречник канализационог прикључка Ø160. Прикључење ће се извршити на шахт (кт 74,87/кдц. 73,91), који се налази испред објекта, у Ружиној улици.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе изградње пословног објекта са складиштем предвиђено је прикључење на електроенергетски систем у складу са условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, Панчево (8Ц.1.1.О.-Д.07.15.-289118-25/2 од 17.07.2025. год. Траса кабла дата је цртежом у делу графичке документације. Новопројектовани објекат прикључиће се на нов НН извод из будуће ТС Ружина 2. На самом На самом улазу за пешаке у делу објекта који ће бити 24ч доступан за раднике

"Електродистрибуције" Србије ДОО, биће постављен један орман КПК ЕВ-2П, на који ће се везати два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, и један орман (ОММ) модула МоММ-6, (за које је обезбеђен простор од 2200мм ширине, 2000мм висине и 235мм дубине у улазу објекта) за смештај потребних бројила за стамбене јединице, као и један орман КПК-ЕВ1, (за који је обезбеђен простор ширине 440мм, висине 980мм и дубине 165мм), на који ће се везати ОММ тип ПОММ-1 (за кога је обезбеђен простор ширине 300мм, висине 650мм и дубине 235мм), и и у њега се поставља новоодобрено бројило утрошене електричне енергије за протипожарни хидроцил.

У ормане мерног места (ОММ) – типове МОММ9 и МОММ6 се постављају новоодобрена бројила утрошене електричне енергије, и то:

- 19 станова - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 лифт - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 гаража у приземљу - 25А-17.25кW, трофазни прикључак
- 1 заједничка потрошња - 16А-11.04кW, трофазни прикључак
- 1 хидроцил за санитарну воду - 25А-17.25кW, трофазни прикључак

У други орман мерног места (ОММ) је типа ПОММ-1, поставља се новоодобрено бројило утрошене електричне енергије за протипожарни хидроцил:

- 1 противпожарни хидроцил - 25А-17.25кW, трофазни прикључак

Укупно: 24 бројила

Да би се објекат прикључио на електроенергетски систем потребно је изградити, од слободног НН извода ТС Ружина 2, НН кабловски вод до КПКЕВ-2П на фасади објекта, каблом типа ПП00-А 4*150мм², и од КПКЕВ-2П на фасади објекта у Ружиној 14а НН кабловски вод, каблом типа ПП00-А 4*150мм². КПКЕВ2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа ПП00 4х95мм², а КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа ПП00 4х10мм², док се оба КПК ормара међусобно повезују каблом пресека и типа ПП00-А 4х16мм².

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

Колски приступ кат.парц. 1898 К.О. Панчево је решен новим саобраћајним прикључком, ширине 5.00 м, одређен осовинским тачкама 1-2, са радијусом лепеза 5.00м, и разделним острвом, који је директно остварен из Ружине улице, кат. парц. 1889 К.О. Панчево, за који су дозвољена искључиво десна скретања.

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у Ружиној улици, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле урађена је интерна - унутрашња саобраћајница кроз ајнфорт објекта, до паркинг места у дворишту парцеле. Ширина саобраћајнице на парцели износи 5.40м.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

За прикључење објекта на ТК мрежу, потребно је изградити приводну ТК канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 од регулационе линије са улицом Ружина до улаза у објекат, односно дистрибутивног ормана. (ОДО ормана)

ХИГИЈЕНА

У оквиру објекта у приземљу је предвиђен простор за смештај четири контејнера запремина 1.1 m^3 , позиционирани у приземљу зграде у посебно-противпожарно одвојеној просторији. Контејнери су позиционирани на удаљености мањој од 10м од приступне саобраћајнице. Тиме је испуњен услов да се на сваких 1-6 стамбених јединица поставља по 1 контејнер $V=1.1\text{m}^3$.

ГРЕЈАЊЕ ОБЈЕКТА

За потребе вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, који ће се налазити у Ружиној улици бр. 14а, у Панчеву, на кат. парц. 1898 К.О. Панчево, добијени су услови ЈП „Србијагас“ Нови сад, бр. 05-02-4-14/868-1 од 09.07.2025. год, где се објекат прикључује на уличну гасну инфраструктурну мрежу.

Прикључење гасног прикључка ће се извршити на дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска до 3 бара, пречника $\varnothing 90$, који се налази дуж улице у зеленој површини са парне стране паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката. За потребе израде Урбанистичког пројекта као и идејног решења, урађен је Прилог 11 - Безбедно постављање ГГП и регулационе станице са графичким прилозима, и она је саставни део овог УП-а и идејног решења.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

На кат. парц. Бр. 1898 К.О. Панчево у јавним књигама налазе се следећи објекти:

- Објекат П1 - Површине 87m^2 - У катастру уписан као породична стамбена зграда преузет је из земљишне књиге.
- Објекат П2 - Површине 75m^2 - У катастру уписан као породична стамбена зграда преузет је из земљишне књиге.
- Објекат П3 - Површине 59m^2 - У катастру уписан као породична стамбена зграда преузет је из земљишне књиге.
- Објекат П4 - Површине 34m^2 - У катастру уписан као помоћна зграда преузет је из земљишне књиге.
- Објекат П5 – Површине 25m^2 - У катастру уписан као помоћна зграда преузет је из земљишне књиге.

Сви објекти биће уклоњени пре почетка изградње објекта.

1.5.14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

- **ЈКП "Водовод и канализација" Панчево**
Панчево, Ослобођења 15
(број: Д-8574/1 од 22.07.2025.год.)
- **ЈП "Урбанизам" Панчево**
Карађорђева бр. 4, Панчево
(број: 03-448/2025 од 17.07.2025.год.)
- **ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд**
Огранак Електродистрибуција Панчево, Панчево
Милоша Обреновића бр. 6
(број : 8Ц.1.1.1.0-Д.07.15.-289118-25/2 од 17.07.2025. год.)
- **ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ "Дистрибуција" Панчево**
Панчево, Милоша Обреновића бр. 8
(број : 05-02-4-14/868-1 од 09.07.2025. год.)
- **ЈКП "Хигијена"**
Панчево, Цара Лазара 57
(број: 02-93-2/2025-0106 од 08.07.2025 .год.)
- **Министарство унутрашњих послова**
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
Милоша Обреновића бр.1, Панчево
(број: 217-5651/25 од 16.07.2025. год.)
- **Предузеће за Телекомуникације " Телеком Србија" АД Београд**
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
Светог Саве бр.11, Панчево
(број: Д209/355738/2 од 07.08.2025. год.)
- **Завод за заштиту споменика културе у Панчеву**
Панчево, Жарка Зрењанина 17
(број: 727/2 од 28.07.2025. год.)

1.5.15. 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 парцелама 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.
- Надлежни орган издаје локацијске услове према условима и правилима грађења 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“ 72/2009, 81/2009 - исправка., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) уз коју прилаже:

- 1) локацијске услове;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- 3) извод из пројекта;
- 4) доказ о уплати административне таксе.

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, спратности, укупној површини и предрачунској вредности
- 3) катастарским парцелама на којима се граде објекти
- 4) року важења грађевинске дозволе и року завршетка грађења
- 5) документацији на основу које се издаје

Одговорни урбаниста



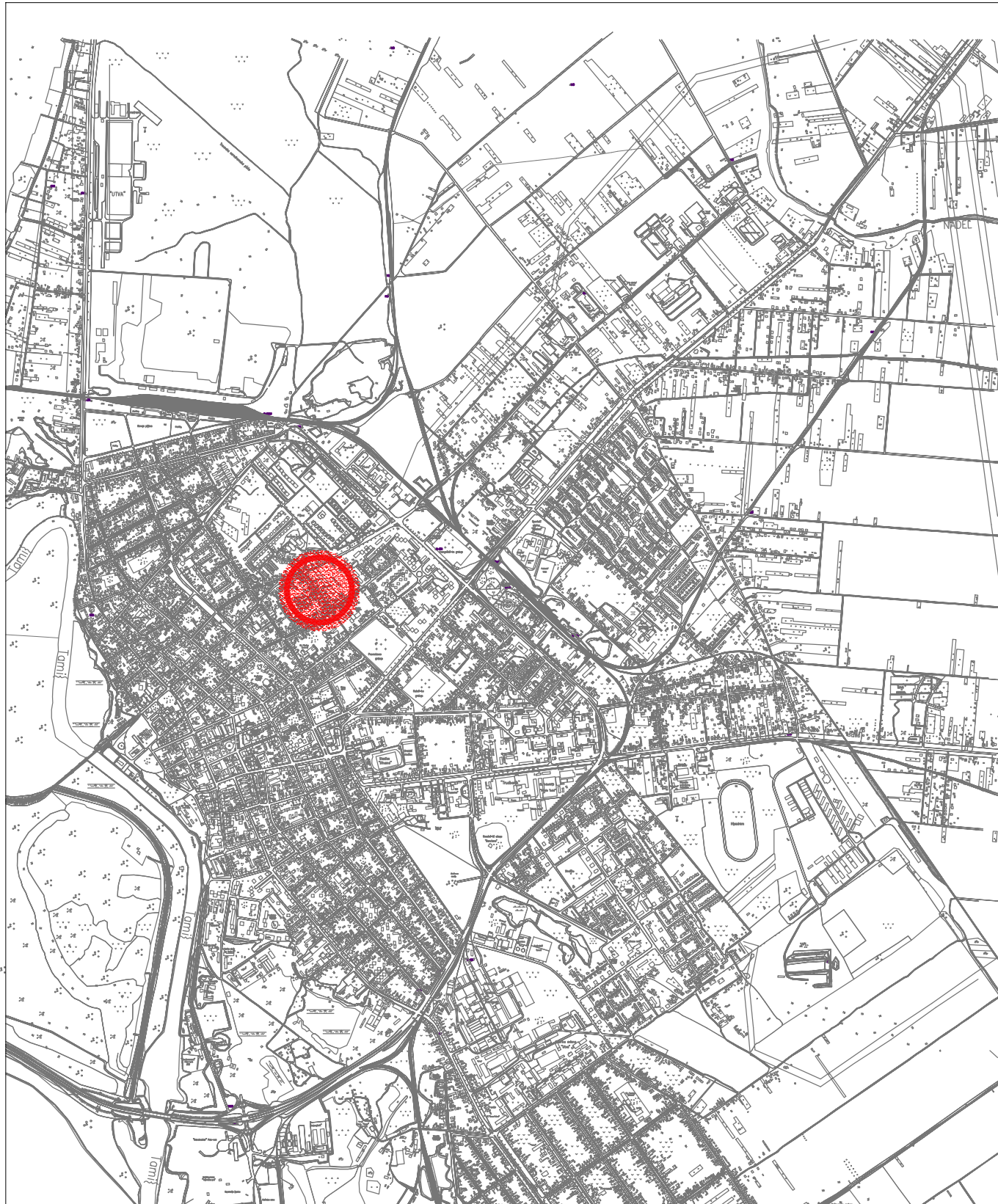
Бранимир М. Сомборац, дипл.инж.арх.

Одговорно лице

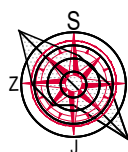


Дејан Живковић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO



Vrsta tehničke dokumentacije Br. projekta:
Urbanistički projekat UP-02/2025
Datum:
06.2025.
Izgradnja višeporodičnog objekta,
spratnosti Pr+4+Ps, sa 19 stambenih jedinica

STANOVANJE	KLASIFIKACIONI BROJ - 112221	KATEGORIJA - B
lokacija	Pančevo, ul. Ružina br. 14a k.p. 1898 K.O. Pančevo	
investitor	SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Sajkaška br. 33	
Somborac Branimir dipl.inž.arh.	br.licence 200 0889 06	odgovorni urbanista
Živković Dejan dipl.inž.arh.	br.licence 300 M909 13	projektant saradnik
- DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA GRAD -		R 1:30000 list br. 1

ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO

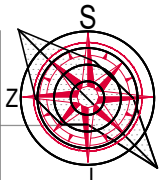
NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIZIJA" IZ PANČEVA.

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 470 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTARSKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 472 556.59	4 970 522.26
P2	7 472 592.14	4 970 548.26
P3	7 472 601.26	4 970 537.26
P4	7 472 596.67	4 970 533.79
P5	7 472 594.72	4 970 532.31
P6	7 470 587.95	4 970 527.19
P7	7 472 580.92	4 970 521.88
P8	7 472 575.97	4 970 518.13
P9	7 472 568.89	4 970 512.79
P10	7 472 565.76	4 970 510.48
P11	7 472 564.00	4 970 512.74
P12	7 472 560.01	4 970 517.87

LEGENDA OZNAKA

- GRANICA OBUHVATA UP-a
--- GRANICA KAT. PARC. BR. 1898
G1-G14 TAČKE OBUHVATA UP-a
P1-P12 TAČKE OBUHVATA KAT. PARC.
1898 BROJ KATASTARSKE PARCELE



Vrsta tehničke dokumentacije		Br. projekta: UP-02/2025	
Urbanistički projekat		Datum: 06.2025.	
Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr + 4 + Ps, sa 19 stambenih jedinica			
KLASIFIKACIONI BROJ - 112221 - KATEGORIJA B			
Pančevo, ul. Ružina br. 14a k.p. 1898 K.O. Pančevo SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Šajkaška br. 33			
br.licence 300 M909 13			odgovorni urbanista
br.licence 300 M909 13			projektant sarađnik
SKO-TOPOGRAFSKI PLAN KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA -			R 1:200 list br. 2

ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO

NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIZIJA" IZ PANČEVA.

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 470 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTARSKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 472 556.59	4 970 522.26
P2	7 472 592.14	4 970 548.26
P3	7 472 601.26	4 970 537.26
P4	7 472 596.67	4 970 533.79
P5	7 472 594.72	4 970 532.31
P6	7 470 587.95	4 970 527.19
P7	7 472 580.92	4 970 521.88
P8	7 472 575.97	4 970 518.13
P9	7 472 568.89	4 970 512.79
P10	7 472 565.76	4 970 510.48
P11	7 472 564.00	4 970 512.74
P12	7 472 560.01	4 970 517.87

KOORDINATNE TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 472 556.59	4 970 522.26
2	7 472 572.90	4 970 534.49
3	7 472 581.75	4 970 522.50
4	7 472 565.76	4 970 510.48

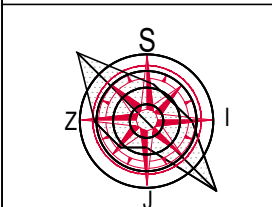
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE 1898		662 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1498,29 m ²
B.R.G.P. POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA - NADZEMNO		1823,00 m ²
HORIZONTALNA PROJEKCIJA (GABARIT) STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ²
ZAUZETOST STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ² / 45,47 %
ZAUZETOST PARKINGA		121,01 m ² / 18,28 %
ZAUZETOST SAOBRAĆAJNICA		90,01 m ² / 13,59 %
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70 %	Ostvareno pod objektom: 301,00 m ² / 45,47 %
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1823,00 m ² / 2,75
ZELENA POVRŠINA	min. 30 %	zelenilo na ter: 149,98 m ² (22,66%) 10% (raster kocke) 21,01 m ² (3,17%) 10% (zeleni krov) 28,71 m ² (4,34%) Ukupno zelenilo: 199,70 m ² / 30,17 %
REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI		301,00+121,01 +90,01+149,98 = 662 m ² (100%)
UKUPNO FORMIRANIH STAMBENIH JEDINICA		19 S.J.
PARKING PROSTOR	1 S.J.=1 G.M. / P.M.	7 G.M. + 12 P.M.
SPRATNOST STAMBENOG OBJEKTA		- Pr+4+Ps -
VISINA SLEМЕНА STAMB. OBJEKTA	18,50 m	18,50 m
VISINA VENCA STAMB. OBJEKTA	14,50 m	14,50 m

ZELENA POVRŠINA - U Planu generalne regulacije - Celina 1 širi centar (krug obilaznice)
u naseljenom mestu Pančevo, za obračun zelenih površina (min 30%), dozvoljeno je na
zelenu površinu partera dodati 10% od površine parkinga i saobraćajnica (raster kocke)
10% od zelenog krova (ne ulazi u obračun zauzetosti).

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 1898
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	ULAZI U STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO I VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI PROSTOR ZA KONTEJNERE

KOORDINATNE TAČKE OSOVIKSIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 472 556.09	4 970 513.57
O2	7 472 560.66	4 970 517.04

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARC. BR. 1898
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	TAČKE OBUHVATA KATASTARSKE PARCELE
	TAČKE VIŠEPOREPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA



	Vrsta tehničke dokumentacije		Br. projekta: UP-02/2025	
	Urbanistički projekat		Datum: 06.2025.	
	Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+4+Ps, sa 19 stambenih jedinica			
	STANOVANJE			
	KLASIFIKACIONI BROJ - 112221 - KATEGORIJA B			
lokacija		Pančevo, ul. Ružina br. 14a k.p. 1898 K.O. Pančevo		
investitor		SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Šajkaška br. 33		
Somborac Branimir dipl.inž.arh.		br.licence 300 M909 13		odgovorni urbanista
Živković Dejan dipl.inž.arh.		br.licence 300 M909 13		projektant saradnik
- SITUACIONO REŠENJE SA NAMENOM POVRŠINA -				R 1:200
				list br. 3

ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO

NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIZIJA" IZ PANČEVA.

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 470 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTARSKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 472 556.59	4 970 522.26
P2	7 472 592.14	4 970 548.26
P3	7 472 601.26	4 970 537.26
P4	7 472 596.67	4 970 533.79
P5	7 472 594.72	4 970 532.31
P6	7 470 587.95	4 970 527.19
P7	7 472 580.92	4 970 521.88
P8	7 472 575.97	4 970 518.13
P9	7 472 568.89	4 970 512.79
P10	7 472 565.76	4 970 510.48
P11	7 472 564.00	4 970 512.74
P12	7 472 560.01	4 970 517.87

KOORDINATNE TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 472 556.59	4 970 522.26
2	7 472 572.90	4 970 534.49
3	7 472 581.75	4 970 522.50
4	7 472 565.76	4 970 510.48

KOORDINATNE TAČKE OSOVINSKIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 472 556.09	4 970 513.57
O2	7 472 560.66	4 970 517.04

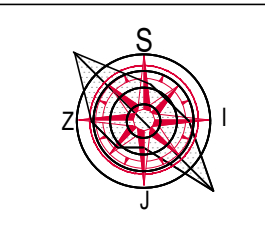
KOORDINATNE TAČKE OSOVINSKIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
S1	7 472 559.42	4 970 511.97
S2	7 472 561.03	4 970 516.56
S3	7 472 563.04	4 970 518.79
S4	7 472 576.91	4 970 529.06
S5	7 472 586.64	4 970 536.26

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARC. BR. 1898
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	TAČKE OBUHVATA KATASTARSKE PARCELE
	TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA
	OSOVINSKE TAČKE PRISTUPNOG PUTA

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE 1898		662 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1498,29 m ²
B.R.G.P. POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA - NADZEMNO		1823,00 m ²
HORIZONTALNA PROJEKCIJA (GABARIT) STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ²
ZAUZETOST STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ² / 45,47 %
ZAUZETOST PARKINGA		121,01 m ² / 18,28 %
ZAUZETOST SAOBRAĆAJNICA		90,01 m ² / 13,59 %
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70 %	Ostvareno pod objektom: 301,00 m ² / 45,47 %
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1823,00 m ² / 2,75
ZELENA POVRŠINA	min. 30 %	zelenilo na ter: 149,98 m ² (22,66%) 10% (raster kocke) 21,01 m ² (3,17%) 10% (zeleni krov) 28,71 m ² (4,34%) Ukupno zelenilo: 199,70 m ² / 30,17 %
REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI		301,00+121,01 +90,01+149,98 = 662 m ² (100%)
UKUPNO FORMIRANIH STAMBENIH JEDINICA		19 S.J.
PARKING PROSTOR	1 S.J.=1 G.M. / P.M.	7 G.M. + 12 P.M.
SPRATNOST STAMBENOG OBJEKTA		- Pr+4+Ps -
VISINA SLEMENA STAMB. OBJEKTA	18,50 m	18,50 m
VISINA VENCA STAMB. OBJEKTA	14,50 m	14,50 m

ZELENA POVRŠINA - U Planu generalne regulacije - Celina 1 širi centar (krug obilaznice)
u naseljenom mestu Pančevo, za obračun zelenih površina (min 30%), dozvoljeno je na
zelenu površinu partera dodati 10% od površine parkinga i saobraćajnica (raster kocke)
10% od zelenog krova (ne ulazi u obračun zauzetosti).

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 1898
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	ULAZI U STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO I VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI PROSTOR ZA KONTEJNERE



	Vrsta tehničke dokumentacije		Br. projekta: UP-02/2025	
	Urbanistički projekat		Datum: 06.2025.	
	Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr +4 + Ps, sa 19 stambenih jedinica			
	STANOVANJE			
	KLASIFIKACIONI BROJ - 112221 - KATEGORIJA B			
lokacija		Pančevo, ul. Ružina br. 14a k.p. 1898 K.O. Pančevo		
investitor		SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Šajkaška br. 33		
Somborac Branimir dipl.inž.arh.		br.licence 300 M909 13		odgovorni urbanista
Živković Dejan dipl.inž.arh.		br.licence 300 M909 13		projektant sarađnik
- REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE -				R 1:200
				list br. 4

ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTRARKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO

NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIŽIJA" IZ PANČEVA.

REGULACIONA S ANICA
PPV-2 rr
40 3 1-3 r 25 r

grupni gas.priključak
ds32mm
priključna slavina
ds32mm

priključak na atmosfersku
kanalizaciju DN160mm
Planirani saobraćajni
priključak
priključak na fekalnu
kanalizaciju DN160mm

Prostor predviđen za
smeštaj 4 kontejnera

LEGENDA OZNAKA IN RAS RUK URE	
—	TRASA ELEKTROEN. KABLOVA
—	POSTOJEĆA TRASA VOD.- UKIDA SE
---	BUDUĆA TRASA VODOVODA
—	TRASA KANAL. OTPADNIH VODA
—	TRASA ATMOSFERSKE KANAL.
—	TRASA GASNE INFRASTRUKTURE
○	V.O. VODOMERNO OKNO
—	PP MREŽA
—	TRASA RAZVODNIH TK KABLOVA
—	TRASA OPTIČKIH KABLOVA

KOORDINATNE TAČKE OSOVIKIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 472 556.09	4 970 513.57
O2	7 472 560.66	4 970 517.04

KOORDINATNE TAČKE OSOVINSKIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
S1	7 472 559.42	4 970 511.97
S2	7 472 561.03	4 970 516.56
S3	7 472 563.04	4 970 518.79
S4	7 472 576.91	4 970 529.06
S5	7 472 586.64	4 970 536.26

LEGENDA OZNAKA	
—	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
---	GRANICA KAT. PARC. BR. 1898
○ G1-G14	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
○ P1-P12	TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE
○ 1-4	TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA
+ S1-S5	OSOVIKNE TAČKE PRISTUPNOG PUTA

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 470 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

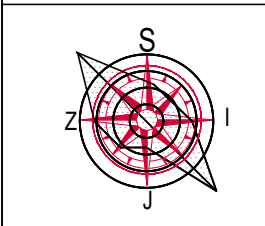
KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 472 556.59	4 970 522.26
P2	7 472 592.14	4 970 548.26
P3	7 472 601.26	4 970 537.26
P4	7 472 596.67	4 970 533.79
P5	7 472 594.72	4 970 532.31
P6	7 470 587.95	4 970 527.19
P7	7 472 580.92	4 970 521.88
P8	7 472 575.97	4 970 518.13
P9	7 472 568.89	4 970 512.79
P10	7 472 565.76	4 970 510.48
P11	7 472 564.00	4 970 512.74
P12	7 472 560.01	4 970 517.87

KOORDINATNE TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 472 556.59	4 970 522.26
2	7 472 572.90	4 970 534.49
3	7 472 581.75	4 970 522.50
4	7 472 565.76	4 970 510.48

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA KATASTRARKE PARCELE 1898		662 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1498,29 m ²
B.R.G.P. POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA - NADZEMNO		1823,00 m ²
HORIZONTALNA PROJEKCIJA (GABARIT) STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ²
ZAUZETOST STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ² / 45,47 %
ZAUZETOST PARKINGA		121,01 m ² / 18,28 %
ZAUZETOST SAOBRAĆAJNICA		90,01 m ² / 13,59 %
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70 %	Ostvareno pod objektom: 301,00 m ² / 45,47 %
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1823,00 m ² / 2,75
ZELENA POVRŠINA	min. 30 %	zelenilo na ter: 149,98 m ² (22,66%) 10% (raster kocke) 21,01 m ² (3,17%) 10% (zeleni krov) 28,71 m ² (4,34%) Ukupno zelenilo: 199,70 m ² / 30,17 %
REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI		301,00+121,01 +90,01+149,98 = 662 m ² (100%)
UKUPNO FORMIRANIH STAMBENIH JEDINICA		19 S.J.
PARKING PROSTOR	1 S.J.=1 G.M. / P.M.	7 G.M. + 12 P.M.
SPRATNOST STAMBENOG OBJEKTA		- Pr+4+Ps -
VISINA SLEMEVA STAMB. OBJEKTA	18,50 m	18,50 m
VISINA VENCA STAMB. OBJEKTA	14,50 m	14,50 m

ZELENA POVRŠINA - U Planu generalne regulacije - Celina 1 širi centar (krug obilaznice)
u naseljenom mestu Pančevo, za obračun zelenih površina (min 30%), dozvoljeno je na
zeleni površinu partera dodati 10% od površine parkinga i saobraćajnica (raster kocke)
10% od zelenog krova (ne ulazi u obračun zauzetosti).

LEGENDA OZNAKA	
---	GRANICA KAT. PARCELE BR. 1898
---	GRAĐEVINSKA LINIJA
---	REGULACIONA LINIJA
---	BROJ KATASTRARKE PARCELE
---	SPRATNOST OBJEKTA
---	ULAZI U STAMBENI OBJEKAT
---	PLANIRANI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
---	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
---	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO I VISOKO RASTINJE
---	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
---	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
---	PLANIRANI PROSTOR ZA KONTEJNERE



	Vrsta tehničke dokumentacije		Br. projekta: UP-02/2025	
	Urbanistički projekat		Datum: 06.2025.	
	Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+4+Ps, sa 19 stambenih jedinica			
	STANOVANJE			

ZA POTREBE URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE KATASTRARSKE PARCELE 1898 K.O. PANČEVO, ZA
PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA, SPRATNOSTI Pr+4+Ps, KOJI SE NALAZI U UL. RUŽINA
BR. 14A, NA KAT. PARC. 1898 K.O. PANČEVO, SA OBUHVATOM
UP-A I DELA RUŽINE ULICE, DEO KAT. PARC. 1889 K.O. PANČEVO

NAPOMENA:
SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 1898 K.O. PANČEVO URAĐENO
JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO PREDUZEĆE ZA
IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA "GEOVIZIJA" IZ PANČEVA.

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 545.53	4 970 518.96
G2	7 472 554.13	4 970 525.41
G3	7 472 556.59	4 970 522.26
G4	7 472 592.14	4 970 548.26
G5	7 472 601.26	4 970 537.26
G6	7 472 596.67	4 970 533.79
G7	7 472 594.72	4 970 532.31
G8	7 470 587.95	4 970 527.19
G9	7 472 580.92	4 970 521.88
G10	7 472 575.97	4 970 518.13
G11	7 472 568.89	4 970 512.79
G12	7 472 565.76	4 970 510.48
G13	7 472 568.19	4 970 507.30
G14	7 472 559.28	4 970 500.62

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARSKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 472 556.59	4 970 522.26
P2	7 472 592.14	4 970 548.26
P3	7 472 601.26	4 970 537.26
P4	7 472 596.67	4 970 533.79
P5	7 472 594.72	4 970 532.31
P6	7 470 587.95	4 970 527.19
P7	7 472 580.92	4 970 521.88
P8	7 472 575.97	4 970 518.13
P9	7 472 568.89	4 970 512.79
P10	7 472 565.76	4 970 510.48
P11	7 472 564.00	4 970 512.74
P12	7 472 560.01	4 970 517.87

KOORDINATNE TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 472 556.59	4 970 522.26
2	7 472 572.90	4 970 534.49
3	7 472 581.75	4 970 522.50
4	7 472 565.76	4 970 510.48

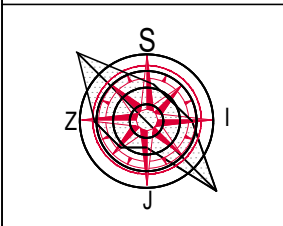
URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA KATASTRARSKE PARCELE 1898		662 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1498,29 m ²
B.R.G.P. POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA		1823,00 m ²
BRUTO POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA - NADZEMNO		1823,00 m ²
HORIZONTALNA PROJEKCIJA (GABARIT) STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ²
ZAUZETOST STAMBENOG OBJEKTA		301,00 m ² / 45,47 %
ZAUZETOST PARKINGA		121,01 m ² / 18,28 %
ZAUZETOST SAOBRAĆAJNICA		90,01 m ² / 13,59 %
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70 %	Ostvareno pod objektom: 301,00 m ² / 45,47 %
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1823,00 m ² / 2,75
ZELENA POVRŠINA	min. 30 %	zelenilo na ter: 149,98 m ² (22,66%) 10% (raster kocke) 21,01 m ² (3,17%) 10% (zeleni krov) 28,71 m ² (4,34%) Ukupno zelenilo: 199,70 m ² / 30,17 %
REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI		301,00+121,01 +90,01+149,98 = 662 m ² (100%)
UKUPNO FORMIRANIH STAMBENIH JEDINICA		19 S.J.
PARKING PROSTOR	1 S.J.=1 G.M. / P.M.	7 G.M. + 12 P.M.
SPRATNOST STAMBENOG OBJEKTA		- Pr+4+Ps -
VISINA SLEMENA STAMB. OBJEKTA	18,50 m	18,50 m
VISINA VENCA STAMB. OBJEKTA	14,50 m	14,50 m

ZELENA POVRŠINA - U Planu generalne regulacije - Celina 1 širi centar (krug obilaznice)
u naseljenom mestu Pančevo, za obračun zelenih površina (min 30%), dozvoljeno je na
zelenu površinu partera dodati 10% od površine parkinga i saobraćajnica (raster kocke)
10% od zelenog krova (ne ulazi u obračun zauzetosti).

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 1898
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTRARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	ULAZI U STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO I VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI PROSTOR ZA KONTEJNERE

KOORDINATNE TAČKE OSOVINSKIH TAČAKA PRISTUPNE SAOBRAĆAJNICE		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 472 556.09	4 970 513.57
O2	7 472 560.66	4 970 517.04

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARC. BR. 1898
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	TAČKE OBUHVATA KATASTRARSKE PARCELE
	TAČKE VIŠEPORODIČNOG STAMB. OBJEKTA
	OSOVINSKE TAČKE PRISTUPNOG PUTA



Vrsta tehničke dokumentacije		Br. projekta: UP-02/2025
Urbanistički projekat		Datum: 06.2025.
Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+4+Ps, sa 19 stambenih jedinica		
STANOVANJE	KLASIFIKACIONI BROJ - 112221 - KATEGORIJA B	
lokacija	Pančevo, ul. Ružina br. 14a k.p. 1898 K.O. Pančevo	
investitor	SKY INVEST DOO, Pančevo ul. Šajkaška br. 33	
Somborac Branimir dipl.inž.arh.	br.licence 300 M909 13	odgovorni urbanista
Živković Dejan dipl.inž.arh.	br.licence 300 M909 13	projektant sarađnik
- SITUACIONO REŠENJE SA OSNOVOM KROVA -		R 1:200 list br. 6

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ