

Бр. УП-63/25

објекат:

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ А
 спратности П+3+Пс; са 14 стамбених јединица
 (фаза 2) и
ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б
 спратности П+2+Ман; са 10 стамбених јединица
 (фаза 1)



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА А (фаза 2) и
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА Б
 (фаза 1)

инвеститор:

"ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд
 Ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд

локација:

Панчево, ул. Димитрија Туцовића бр. 24,
 бр.кат.парцеле 3518 К.О.Панчево

бр. техн. дневника:

УП -63/25

датум:

Јануар, 2026.

оверава:



ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____

Јасминка Павловић, дипл. правник

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ	
1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.4. КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.5. КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	
2. ПРИБАВЉЕНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС"	
- РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут ЈП "УРБАНИЗАМ"	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈКП "ХИГИЈЕНА"	
- ОБАВЕШТЕЊЕ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА	
- ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА„ Сектор за мрежне операције	
„Служба за планирање и изградњу мреже „Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈП „СРБИЈАГАС“	
- КОПИЈА ПЛАНА	
- КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	
- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	
3.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.4. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ПАРЦЕЛАМА	
- Постојеће стање: легалност објеката, постојећа намена објеката на парцелама, спратност и површине под објектима	
3.5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	
3.5.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА НОВОПРОЈЕКТОВАНОЈ ПАРЦЕЛИ БР.1	
3.5.1.1. Планирана намена објеката (изградња) на предметној парцели	
3.5.1.2. Диспозиција/Положај објеката у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле, спратност и габарити објеката	
3.5.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.5.1.4. Нивелационо решење	
3.5.1.5. Ограђивање парцеле	

Бр. УП-63/25

3.6. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА И АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	
3.7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ, ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	
3.8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	
3.9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 3.9.1. Напајање електричном енергијом 3.9.2. Снабдевање водом и одвод отпадних вода 3.9.3. Саобраћајни прикључак 3.9.4. Термоенергетска инфраструктура 3.9.5. Телекомуникациона инфраструктура	
3.10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	
3.11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ 3.11.1. Мере заштите од пожара 3.11.2. Заштита непокретних културних добара и природних добара 3.11.3. Мере за одлагање чврстог отпада 3.11.4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.	

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА 4.1. Технички опис-ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ А 4.2. Технички опис-ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б	
---	--

5. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	
---	--

6. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
1) Диспозиција простора у односу на насеље	
2) Граница обухвата урбанистичког пројекта	
3) Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу	
4) Ситуационо решење са габаритима и диспозицијом објекта	
5) Регулационо нивелационо решење саобраћајних површина са партерним и пејзажним уређењем	
6) Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	
7) Ситуационо решење са приказом кровних равни	

7. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР (по посебном садржају)	
--	--

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Бр. УП-63/25

1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ

	 5000230877514	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈ И ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	21940496

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	BLOCKART POINT DOO PANČEVO
Скраћено пословно име	BLOCKART POINT DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА		
Адреса седишта		
Општина	ПАНЧЕВО	
Место	ПАНЧЕВО	
Улица	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА	
Број и слово	3	

Бр. УП-63/25

Спрат, број стана и слово	/ 9 /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	blockartpa@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	23.08.2023
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	113889052
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-6000001779669-19
Контакт подаци	
Телефон 1	+381 63 240 790
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта 22.08.2023

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	

Бр. УП-63/25

1.	Име	Валентин	Презиме	Драгин
	ЈМБГ	2907989860022		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Violeta Marković Dragin
ЈМБГ	2608960865044
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.08.2023
Удео	износ(%)
	100.000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Бр. УП-63/25

Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.08.2023


Регистратор, Миладин Маглов

1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издаје се

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БР. 3518 КО ПАНЧЕВО, објекат А-спратности П+3+Пс (фаза 2) , објекат Б-спратности П+2+Ман (фаза 1) , улица Димитрија Туцовића бр.24 Панчево, инвеститор "ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд, одређује се:

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
овлашћење бр. 200 0229 03

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредби члана 9, Закона о изградњи објеката. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025), тј. да има положен Стручни испит и три године радног стажа.

ЗА Д.О.О.

Валентин Драгин, маст.инж.арх.

1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објекта ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020,52/21, 62/2023 и 91/2025), издаје се

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
овлашћење бр. 200 0229 03

Овим изјављујем да сам при изради урбанистичке – техничке документације придржавао свих важећих прописа и да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Планом генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014, 19/2018-измена и допуна, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка, 23/22-измена)

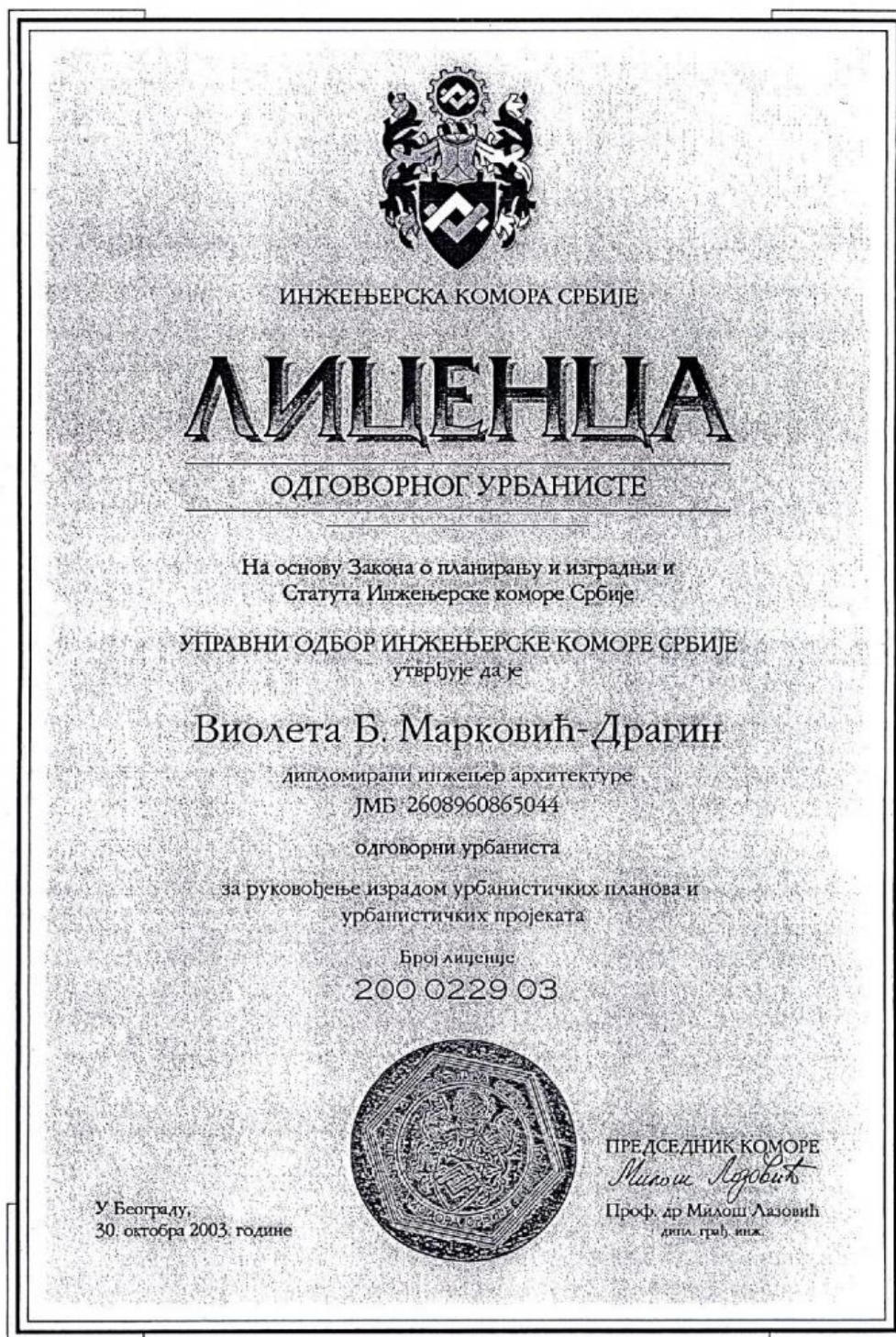
Одговорни урбаниста

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.



Бр. УП-63/25

1.4. КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



Бр. УП-63/25

1.5.РЕШЕЊЕ ЛИЦЕНЦЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004866712 2025 14810 006 001 012 002
Датум: 09.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву BLOCKART POINT DOO PANČEVO, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 075Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, поднео је, дана 28.10.2025. године,

Бр. УП-63/25

Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 07.11.2025. године.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 27.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**BLOCKART POINT DOO PANČEVO**“, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних

2

Бр. УП-63/25

послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г“ категорија“ подносиоцу захтева „BLOCKART POINT DOO PANČEVO“, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

2. ПРИБАВЉЕНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА", бр:Д-14425/1 од 18.12.2025.год.
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС" , бр:8С.1.1.0-Д.07.15-474276-25 од 05.12.2025.год.
- РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут ЈП "УРБАНИЗАМ", бр:03-689/2025
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ ЈКП "ХИГИЈЕНА",бр:02-126-2/2025-0106 од 16.10.2025.год.
-ОБАВЕШТЕЊЕ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА, бр:1086/2 од 22.10.2025.
-ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, бр: 09.22 број:217-8941/25 од 30.10.2025.год.
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА„Сектор за мрежне операције ,Служба за планирање и изградњу мреже „Београд,, , бр: Д209/465770/2-2025 од 17.09.2025.год.
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈП „СРБИЈАГАС“ бр. 05-02-4-14/1689-1 од 28.10.2025. године
- КОПИЈА ПЛАНА
- КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
-ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ br. 004864989 2025 08725 004 353 018 од 15.01.2026. године
-КАТАСТАРСКО -ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-14425/1
Панчево, 18.12. 2025. год.

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

Инвеститор: **Фикус градња ДОО Београд, улица Мехмеда Соколовића бр. 53**
Пуномоћник: „Block art“ ДОО Панчево, Жарка Зрењанина 3/9, Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх

Место градње: **Панчево, ул. Димитрија Туцовића бр. 24, кат. парц .бр. 3518 К.О.Панчево**

Предмет: Захтев за исходовање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс - објекат А (фаза 2) и вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Манс - објекат Б (фаза 1) у улици Димитрија Туцовића бр. 24, кат. парц .бр. 3518 К.О.Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-14425) који се односи на исходовање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс - објекат А (фаза 2) и вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Манс - објекат Б (фаза 1) у улици Димитрија Туцовића бр.24, кат. парц .бр. 3518 К.О. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији изградње постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација дата у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт Идејног решења бр. ИДР-63/25-А које је израдио „Block art“ ДОО Панчево, Жарка Зрењанина 3/9, Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод PE OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на градску атмосферску канализацију OD 160.
- На предметној парцели постоје два регистрована водомера пречника Ø20mm и Ø25mm и прикључак на фекалну канализацију, регистровани корисник је Слободан Вранковић. Инвеститор је дужан да пре исходовања локацијских услова региструје прикључке на своје име.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у улици Димитрија Туцовића. У достављеном нацрту Идејног решења приказан је положај водомерног шахта, налази се у колском улазу у објекат на прописаном растојању.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка (прикључак је заједнички за оба објекта). За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу два главна комбинованог водомера 50/20mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и противпожарне воде за сваки објекат. Након главних водомера обавезно извршити раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу. **Димензије водомерног шахта (светли отвор) 2,0x1,70m, минимална дубина шахта 1,5m.**
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Водомере 50/20mm задржати као главне са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са огранцима за појединачне водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне).
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испoштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску фекалну канализацију која се налази у улици Димитрија Туцовића.
- Прикључак и ревизиони шахт су заједнички за оба објекта.
- Положај ревизионог шахта је лоциран на колском прилазу, на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Уколико се за предвиђени стамбено пословни објекат планира изградња новог прикључка инвеститор је дужан да о свом трошку укине постојећи канализациони прикључак. Сви радови на укидању постојећег прикључка морају се извести према условима и уз надзор овлашћених представника ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка на градску атмосферску канализацију која се налази у улици Димитрија Туцовића.
- Прикључак и ревизиони шахт су заједнички за оба објекта.
- Положај прикључног шахта је лоциран на колском прилазу, на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.

Бр. УП-63/25

• Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)

• Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

• Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

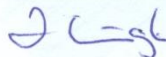
Бр. УП-63/25

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс - објекат А (фаза 2) и вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Манс - објекат Б (фаза 1) у улици Димитрија Туцовића бр. 24, кат. парц .бр. 3518 К.О.Панчево 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

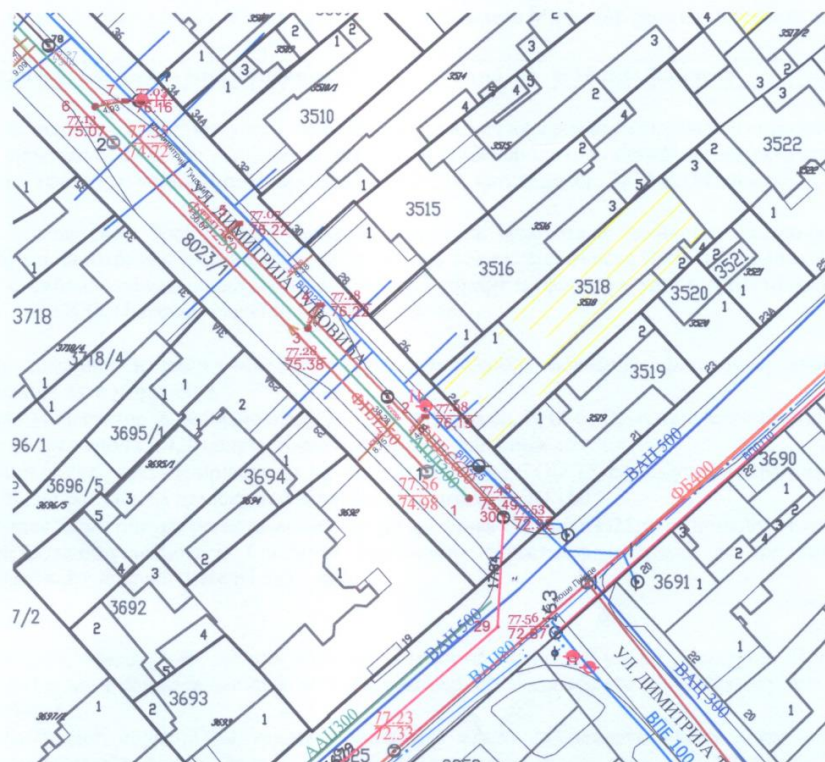
Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

Ј ВД ДИРЕКТОРА
Ненад Ракић, дипл. менаџер



Бр. УП-63/25

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	12.12.2025.
Обрадила	З.Банђур

Бр. УП-63/25



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**



AAAE6067323134274

ПР-ЕНГ-01.79/02

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.-474276-25 / 6
Панчево, 05.12.2025

ФИКУС ГРАДЊА ДОО
МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА бр. 53
11000 БЕОГРАД

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 04.12.2025. године, поднетог у име ФИКУС ГРАДЊА ДОО, БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА бр. 53 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА бр. 24
парцела број 3518, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-63/25 од 10.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:
Улична зграда ОБЈЕКАТ А:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1600mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити 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 - хидрант) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Бр. УП-63/25

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.

Дворишна зграда ОБЈЕКАТ Б:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила И једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити ЈЕДНУ уводну 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 - хидрант) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

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

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорт 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 Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1х70mm².

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

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

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НН ИЗВОД У ТС ДИМИТРИЈЕ ТУЦОВИЋ 2

Опис прикључка до мерног места: ОД ТС Д.ТУЦОВИЋ 2 ИЗГРАДИТИ НН КАБЛОВСКИ ВОД ДО КПК ОБЈЕКТА А И ОД КПК ОБЈЕКТА А ДО КПК ОБЈЕКТА Б, КАБЛОМ ТИПА РР00/А 4*150mm²

Улична зграда објекат А:

На фасади Уличне зграде објекат А уградити КПКЕВ-2П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm².

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

На фасади Уличне зграде објекат А, поред будућег КПКЕВ-2П 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 4x10mm².

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4x16mm².

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

Дворишна зграда објекат Б:

На фасади Дворишне зграде уградити КПКЕВ-1П.

Од КПКЕВ-2П Уличне зграде до КПКЕВ-1П Дворишне зграде изградити кабловски вод каблом типа РР00-А 4x150mm².

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

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

На фасади дворишне зграде објекат Б, поред будућег КПКЕВ-1П (за напајање момова) 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 4x10mm².

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-1П (за напајање момова), пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4x16mm².

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

Опис мерног места: Улична зграда објекат А :

У улазу објекта или ајнфурту, два МОММ-9, 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.

Дворишна зграда објекат Б :

У улазу објекта или ајнфурту, један МОММ-9 и један МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

Бр. УП-63/25

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

Распоред мерних и заштитних уређаја						
РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (kW)	Осигурачи		Број мерних
				Тип	Номин. струја (A)	
МОММ9 ОБЈЕКАТ А						
1	станови 1-9	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 ОБЈЕКАТ А						
1	станови 13 и 14	2	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
4	станови 10,11,12	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ПАРКИНГ ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1 ОБЈЕКАТ А						
1	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
МОММ9 ОБЈЕКАТ Б						
1	станови 1-8	8	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3 ОБЈЕКАТ Б						
1	станови 9 и 10	2	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
ПОММ1 ОБЈЕКАТ Б						
1	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		31	Средњи индекс класе А 3х			

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о рад 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:

Страна 4 од

Бр. УП-63/25

1	Трошкови прикључка:	4.249.425,62	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	739.837,08	РСД
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.989.262,70	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на

Бр. УП-63/25

основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије д.о.о. Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и изградњу на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификација



Директор огранка

Олавиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Бр. УП-63/25

Јане
11.05.2020

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН од ТС ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА 2 ДО КПК Д.Туцовића 24 ОБЈЕКАТ А до

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	прикључни кабловски вод				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објекта или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	45,00	3.130,00	140.850,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	64,00	2.256,66	144.426,24
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	96,00	2.311,46	221.900,16
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	21,00	909,68	19.103,28
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	12,00	5.370,40	64.444,80
6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	12,00	5.587,92	67.055,04
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	100,00	21,92	2.192,00
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "Јувидур" или друге Ø110mm	m	96,00	1.317,84	126.512,64
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	3,00	2.599,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оградe на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	130,00	948,80	123.344,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 N/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	3,00	35.072,00	105.216,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	10,00	700,00	7.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	10,00	1.644,00	16.440,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1,00	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	m	110,00	85,00	9.350,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1,00	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	m	60,00	200,00	12.000,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 10 cm	m	60,00	877,82	52.669,20

Бр. УП-63/25

6.4.26	Машинско разбијање неармираних бетонских подова и тротоара дебљине 10-20 cm	m ²	6,00	4.714,20	28.285,20
6.2.5	Набавка, Испорука и транспорт из фабрике бетона и машинска уградња бетона, за неармиране бетонске подне плоче, МБ 20, дебљина 15 cm	m ²	6,00	2.844,31	17.065,86
7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са одлагањем	m ²	50	964,48	48.224,00
7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са израдом шљунчаног тампона и испуном фуга. Цена обухвата набавку шљунка и недостајућих плоча. Испорука и транспорт и израду шљунчаног тампона	m ²	50	1.402,88	70.144,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	3,00	4.712,80	14.138,40
	Укупно прикључни кабловски вод				1.345.549,82
	РАЗВОДНИ ОРМАНИ објекат А				
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.32	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	0,00	117.483,57	0,00
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	ком	18,00	34.996,25	629.932,50
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	6,00	861,95	5.171,70

Бр. УП-63/25

3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	42,00	860,95	36.159,90
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	886,95	5.321,70
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	6.797,40	67.973,96
УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ					1.268.627,08

РАЗВОДНИ ОРМАНИ објект Б					
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	2,00	62.472,00	124.944,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	0,00	70.962,00	0,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	168.333,14	168.333,14
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	13,00	34.996,25	454.951,25
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	861,95	5.171,70
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	27,00	860,95	23.245,65

Бр. УП-63/25

3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	42,00	860,95	36.159,90
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	886,95	5.321,70
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	6.797,40	67.973,96
УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ					1.268.627,08

РАЗВОДНИ ОРМАНИ објект Б					
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	2,00	62.472,00	124.944,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	0,00	70.962,00	0,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	168.333,14	168.333,14
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	13,00	34.996,25	454.951,25
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	861,95	5.171,70
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	27,00	860,95	23.245,65

Бр. УП-63/25

3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	42,00	860,95	36.159,90
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	886,95	5.321,70
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	6.797,40	67.973,96
УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ					1.268.627,08

РАЗВОДНИ ОРМАНИ објект Б					
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	2,00	62.472,00	124.944,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	0,00	70.962,00	0,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	168.333,14	168.333,14
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	13,00	34.996,25	454.951,25
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	861,95	5.171,70
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	27,00	860,95	23.245,65

Бр. УП-63/25

3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	6,00	886,95	5.321,70
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	6.797,40	67.973,96
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				974.787,36
3.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	444.720,00	444.720,00
	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				444.720,00
4.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	2,00	7.012,00	14.024,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	6,00	1.106,96	6.641,76
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.107,60	3.322,80
	Службени надзор над изградњом еео	ком	1,00	62.966,00	62.966,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација ОД 9-32 бројила	ком	31,00	674,00	20.894,00
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				215.741,36
	СВЕГА (без пореза на додату вредност):				4.249.425,62

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.

Бр. УП-63/25

Огранак Електродистрибуција Панчево

01.12.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-474276-25/4

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
нн вод						
1	нн вод од тс до клк А и од клкА до клк Б	рсд	1,00	1.345.549,82	1.345.549,82	0,00
				ЗБИР:	1.345.549,82	0,00
омм објекат А						
1	омм објекат А	рсд	1,00	1.268.627,08	1.268.627,08	0,00
				ЗБИР:	1.268.627,08	0,00
омм објекат Б						
1	омм објекат Б	рсд	1,00	974.787,36	974.787,36	0,00
				ЗБИР:	974.787,36	0,00
документација						
1	пројекат и дозволе	рсд	1,00	444.720,00	444.720,00	0,00
				ЗБИР:	444.720,00	0,00
остало						
1	остали трошкови	рсд	1,00	215.741,36	215.741,36	0,00
				ЗБИР:	215.741,36	0,00
					УКУПНО	4.249.425,62
					ПДВ 20%	849.885,12
					ИЗНОС	5.099.310,74
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага					ЗБИР:	0,00
						0,00
Одобрена снага						
1	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
2	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
3	станови (Широка потрошња)	kW	433,32	1.397,95	605.759,69	0,00
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
ЗБИР:					739.837,08	0,00
					УКУПНО	739.837,08
					ПДВ 20%	147.967,42
					ИЗНОС	887.804,50
Укупан износ					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	4.989.262,70
					ПДВ 20%	997.852,54
					ИЗНОС	5.987.115,24

Бр. УП-63/25

Огранак Електродистрибуција Панчево

01.12.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-474276-25/4

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
нн вод						
1	нн вод од тс до клк А и од клк А до клк Б	рсд	1,00	1.345.549,82	1.345.549,82	0,00
					ЗБИР:	1.345.549,82
омм објекат А						
1	омм објекат А	рсд	1,00	1.268.627,08	1.268.627,08	0,00
					ЗБИР:	1.268.627,08
омм објекат Б						
1	омм објекат Б	рсд	1,00	974.787,36	974.787,36	0,00
					ЗБИР:	974.787,36
документација						
1	пројекат и дозволе	рсд	1,00	444.720,00	444.720,00	0,00
					ЗБИР:	444.720,00
остало						
1	остали трошкови	рсд	1,00	215.741,36	215.741,36	0,00
					ЗБИР:	215.741,36
					УКУПНО	4.249.425,62
					ПДВ 20%	849.885,12
					ИЗНОС	5.099.310,74
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
					ЗБИР:	0,00
Одобрена снага						
1	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
2	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
3	станови (Широка потрошња)	kW	433,32	1.397,95	605.759,69	0,00
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
					ЗБИР:	739.837,08
					УКУПНО	739.837,08
					ПДВ 20%	147.967,42
					ИЗНОС	887.804,50
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	4.989.262,70
					ПДВ 20%	997.852,54
					ИЗНОС	5.987.115,24

Бр. УП-63/25



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-689/2025
Панчево,

ДОСТАВИТИ:

Д.О.О. „Фикус Градња“ ✓
Мехмеда Соколовића 53
Београд

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,
ГРАД ПАНЧЕВО,
ГРАДСКА УПРАВА,
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26000 Панчево

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,
ГРАД ПАНЧЕВО,
ГРАДСКА УПРАВА,
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
Змај Јове Јовановића бр. 6, 26000 Панчево

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

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи два вишепородична стамбена објекта на катастарској парцели топ. бр. 3518 К.О. Панчево у Ул. Димитрија Туцовића у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцели топ.бр. 3518 К.О. Панчево остварити преко саобраћајног прикључка који је на приложеном идејном решењу дефинисан осовински и осовинским тачкама на кат. парцели топ. бр. 8023/1 К.О. Панчево (ул Димитрија Туцовића) и како је то приказано на ситуационом плану, урађеном од стране Д.О.О. „Blockart“ Панчево.
- Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Димитрија Туцовића, како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
- Двосмерни улазно излазни приступ са ширином коловоза од 5,0 м извести управно у односу на постојећи коловоз Ул. Димитрија Туцовића на кат. парцели бр. 8023/1 К.О. Панчево.

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
Рагун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Бр. УП-63/25



- Изградња планираног саобраћајног прикључка на новој траси врши се уз услов укидања постојећег саобраћајног прикључка за кат.парцелу 3518 К.О. Панчево. Постојећи саобраћајни прикључак је потребно уклонити и предметну површину уредити као зелену површину.
- Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, а место прикључења на коловоз обрадити без лепеза. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-тротоаром и нивелетом коловоза у Ул. Димитрија Туцовића, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.
- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити 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.

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

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

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др. Закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута,

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

Бр. УП-63/25



- односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
 - Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
 - Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
 - За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
 - Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
 - Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
 - По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
 - Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
 - Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020 и 22/2022).
 - У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
 - Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

V. Изградња траженог саобраћајног прикључка није дозвољена до истека гарантног рока, односно предметним Решењем о условима за изградњу саобраћајног прикључка забрањује се извођење радова до истека гарантног рока за Ул. Димитрија Туцовића, а потом се дозвољава извођење радова и изградња саобраћајног прикључка према свим наведеним условима.

VI. Изузетно може се приступити изградњи траженог саобраћајног прикључка и у року важења гарантног рока за Ул. Димитрија Туцовића, али само под условом да Инвеститор достави доказ да ће радове изводити привредно друштво које је издало банкарску гаранцију, као и да достави писмену изјаву тог привредног друштва да и након извођења радова на изградњи саобраћајног прикључка банкарска гаранција у свему остаје на снази.

Ако се Инвеститор одлучи да приступи изградњи траженог саобраћајног прикључка у року важења гарантног рока за ул. Димитрија Туцовића, онда је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева како би регулисао обавезу да раскопавање готове коловозне конструкције у Ул. Димитрија Туцовића у гарантном року и изградњу саобраћајног

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

Бр. УП-63/25



прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведене радове.

Такође, Инвеститор је и у обавези да од привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведне радове прибави писану изјаву да и након извођења радова на изградњи предметног саобраћајног прикључка банкарска гаранција остаје у свему на снази, те да такву писану изјаву достави ЈП "Урбанизам" Панчево.

VII. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, а након регулисања обавезе код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева о ангажовању привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведене радове, да обавести Секретаријат за инспекцијске послове у Градској управи Града Панчева о регулисаним обавезама са Секретаријатом за инвестиције у Градској управи Града Панчева о ангажовању привредног друштва које је издало банкарску гаранцију, као и о планираном времену приступања извођењу радова и о планираном времену трајања радова.

VIII. Радове на прикључењу на готову коловозну конструкцију у ул. Димитрија Туповића у гарантном року и радове на раскопавању осталих површина у попречном профилу улице ради изградње саобраћајног прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведене радове.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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.

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

Бр. УП-63/25

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ**

Решавајући по захтеву Д.О.О. „Фикус Градња“ из Београда, 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, 62/2023 и 91/2025), ЈП "Урбанизам" Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

Доставити:

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


Директор
Славе Бојанић, дипл.инж.арх.

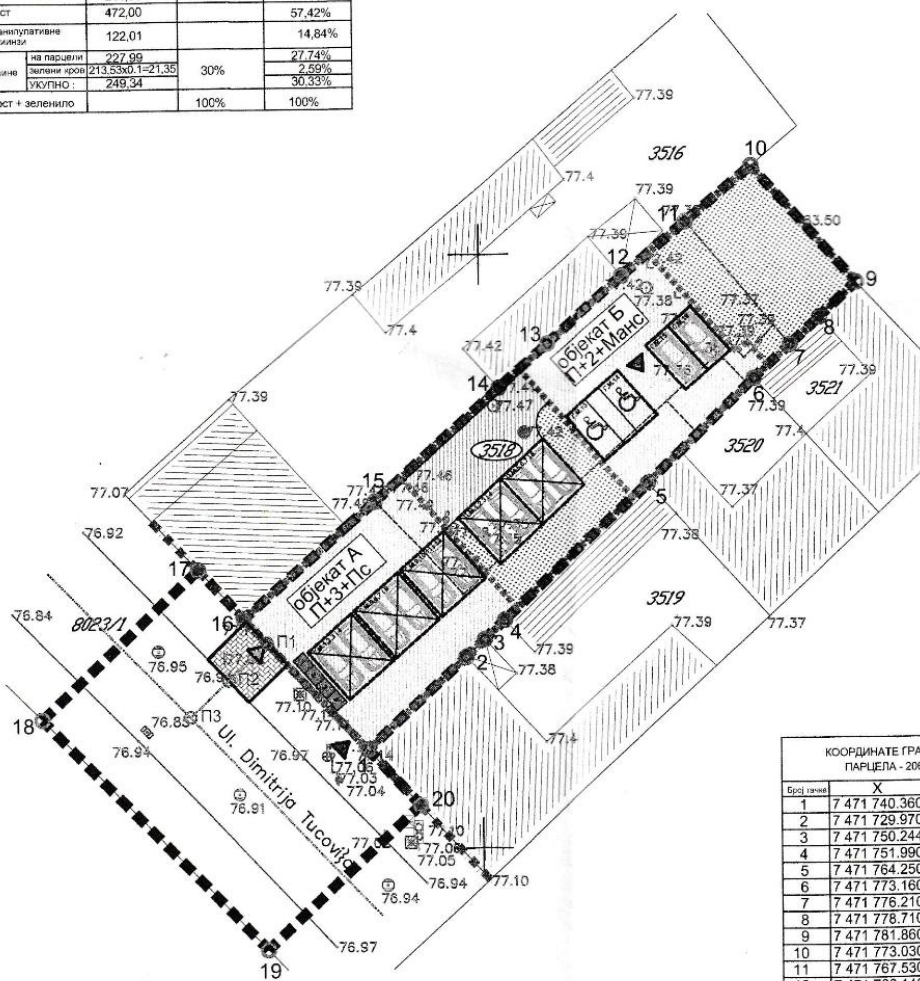

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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

Бр. УП-63/25

Z

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина парцеле	822.00		
вишеспоредични стамбени објекти (брuto приземља)	261.00	70%	
објекат - А	211.00		
објекат - Б	472.00		57.42%
укупна заузетост	122.01		14.84%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	227.99		27.74%
на парцели	213.53	30%	2.69%
зелениле површине	249.34		30.33%
укупно:		100%	100%



КООРДИНАТЕ ОСОВНИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 471 731.8994	4 970 017.3208
П2	7 471 728.6224	4 970 014.2016
П3	7 471 725.4052	4 970 011.1076

КООРДИНАТЕ ГРАН ПАРЦЕЛА - 2067		
Број тачке	X	Y
1	7 471 740.3600	
2	7 471 729.9700	
3	7 471 750.2440	
4	7 471 751.9900	
5	7 471 764.2500	
6	7 471 773.1600	
7	7 471 776.2100	
8	7 471 778.7100	
9	7 471 781.8600	
10	7 471 773.0300	
11	7 471 767.5300	
12	7 471 762.1400	
13	7 471 755.7900	
14	7 471 751.6100	
15	7 471 741.1000	
16	7 471 729.9700	

КООРДИНАТЕ ТАЧ. ОБУХВАТА УРБАНИСТ		
Број тачке	X	Y
17	7 471 726.1400	
18	7 471 713.0500	
19	7 471 731.8150	
20	7 471 744.7050	

Бр. УП-63/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу вишепородичних стамбених објеката
ОБЈЕКАТ -А спратности П+3+Пс(фаза 2)
ОБЈЕКАТ -Б спратности П+2+Манс(фаза 1)
К.О.Панчево,ул.Димитрија Туцовића бр.24 Панчево

Ситуационо решење са планом
намене површина и спратношћу

ЛЕГЕНДА

- | | |
|---|---|
| | <p>граница обухвата Урбанистичког пројекта</p> <p>граница парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објеката</p> <p>регулациона линија</p> <p>грађевинске линије планираних објеката</p> <p>граничне тачке катастарске парцеле бр. 3518</p> <p>тачке обухвата Урбанистичког пројекта</p> <p>осовинске тачке саобраћајног прикључка</p> <p>катастарски број парцеле за коју се ради Урбанистички пројекат</p> |
| <p>О1-16</p> <p>О1-20</p> <p>ОП1-ПЗ</p> <p>(3518)</p> | <p>планирани вишепородични стамбени објекти - А и Б</p> <p>стамбени објекат - А (14 станова) - фаза 2, објекат -Б (10 станова) - фаза 1</p> |
| | положај постојећих објеката који се уклањају |
| | саобраћајне и манипулативне површине |
| | зелене површине |
| | планирани саобраћајни прикључак |
| | паркинг платформа - клацкалица за 4 аутомобила (2+2)
укупно 20 места за паркирање путем платформи (12 гаражних места у приземљу Објекта А и 8 паркинг места на слободном делу парцеле) |
| | два места за паркирање за особе са инвалидитетом |
| | два гаражна места за особе са инвалидитетом у приземљу Објекта Б |
| | место за паркирање
два гаражна места у приземљу Објекта Б |
| | планирано 4 контејнера запремине V=1100л - комунални отпад |
| | пешачки улаз у стамбени део објекта |
| | колски улаз на парцелу |
- Обезбеђено је укупно 24 места за паркирање за потребе 24 стамбених јединице, од којих 2 места предвиђено за особе са инвалидитетом.

Y	
9	9 970 008.3200
9	9 970 016.0300
9	9 970 017.4644
9	9 970 019.1000
9	9 970 030.5100
9	9 970 039.2900
9	9 970 042.1200
9	9 970 044.4200
9	9 970 047.3400
9	9 970 057.2100
9	9 970 052.5700
9	9 970 048.0200
9	9 970 042.3600
9	9 970 038.6700
9	9 970 029.1300
9	9 970 019.3500

ЧАКА ШИРЕГ ТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
	X
10	4 970 023.4750
10	4 970 011.0100
10	4 969 991.6822
15	4 970 003.6327

 BL SKART POINT Zemlja Zvezdara 3/9, Pankovo 11030-010-010, 065 300 790 bbskarta@gmail.com				Инвеститор "ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд Ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд		Одговорни Урбанисте: Виолета Марковић Дражић бр. листова: 500-001-01	
				Објекат Изградња вишеспоредничких стамбених објеката - стамбени објекат А (П+3+1Гс)-фаза 2 - стамбени објекат Б (П+2+Манс)-фаза 1 ул. Душана Тривковића бр. 24, Панчево			
Категорија објекта: Б				Класификациона ознака: 112221		Катастарска парцела: бр.3518 К.О. Панчево	
Датум: Октобар 2025.		Број пројекта: уп - 63/25		Размера: 1:500		Бр. листа: 4	
Назив цртежа				СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ			
Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				Врста пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
Пројектант Милош Алексић, Мастер инжењер Београд, Циљак, Станковић							

Бр. УП-63/25



ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс. 013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

Наш број: 02-126-2/2025-0106
16.10. 2025.год
Панчево

ФИКУС ГРАДЊА ДОО БЕОГРАД
МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
БЕОГРАД

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: Димитрија Туцовића 24, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 3518 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 822,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{објекат А}} = 1361,00\text{m}^2$, $P_{\text{објекат Б}} = 903,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекти

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Фикус градња д.о.о. Београд, Мехмеда Соколовића 53, Београд за потребе издавања урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта А спратности Пр+3+Пс са 14 стамбених јединица, са гаражом у приземљу објекта А са 12 ГМ, са паркингом на парцели за објекат А са 2 ПМ, вишепородичног стамбеног објекта Б спратности Пр+2+Ман са 10 стамбених јединица, са гаражом у приземљу објекта Б са 4 ГМ, са паркингом на парцели за објекат Б са 6 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!



ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс. 013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

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.

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.

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

Бр. УП-63/25



ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс. 013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

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

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

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

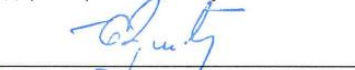
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 1086/2

Дана: 22.10.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 1086 од 16.10.2025. године, подносиоца захтева „BLOCKART POINT“ ДОО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Панчево, Жарка Зрењанина бр. 3/9, у име инвеститора „ФИКУС ГРАДЊА“ ДОО Београд, Мехмеда Соколовића бр. 53, Звездара, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе разраде идејног решења и израду урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу два вишепоридична стамбена објекта на кат. парцели бр. 3518 КО Панчево, Димитрија Туцовића бр. 24 у Панчеву

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, идејно решење и урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонска разрада локације за планирану градњу два вишепоридична стамбена објекта на кат. парцели бр. 3518 КО Панчево, Димитрија Туцовића бр. 24 у Панчеву, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публикување и излагање;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

- улица Димитрија Туцовића код бројева 39, 124 и 126 приликом радова на канализационој мрежи, у профилима ровова за цеви видљиви су били остаци средњовековних објеката – земљаних калотастих пећи и средњовековне керамике;
- улица Димитрија Туцовића код бројева 5-7 - Локалитет је откривен приликом копања темеља за стамбену зграду 1962. године. Том приликом су радници нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима;
- улица Иве Курјачког - Од њеног почетка до угла са улицом Карађорђева у одбаченој земљи налажени су фрагменти керамике XVIII - XIX в., а око бројева 15, 17 и 19 (угао Иве Курјачког и Димитрија Туцовића) откривени су оскудни остаци три људска скелета на дубини од око 1m, без гробних прилога и јасних трагова укопавања;
- улица Браће Јовановић 15 - Приликом копања темеља за зграду у улици Браће Јовановић 15 (тадашња Црквена бр. 15) 1893. године, на дубини од 2,5 м нађено је 50 60 комада четвртастих опека димензија 47 x 11 cm. Опеке су доспеле у власништво Карла Бем-а из Беле Цркве. Милекер наводи да према казивању грађевинара, налази опека са ознаком ЛЕГ III су чести у Панчеву (тадашња зона грађевинске активности је старо језгро данашњег града).

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонска разрада локације за планирану градњу два вишепоридична стамбена објекта на кат. парцели бр. 3518 КО Панчево, Димитрија Туцовића бр. 24 у Панчеву, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонска разрада локације за планирану градњу два вишепоридична стамбена објекта на кат. парцели бр. 3518 КО Панчево, Димитрија Туцовића бр. 24 у Панчеву, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора



Бр. УП-63/25

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1 број : 217-8941/25
Датум : 30.10.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Фикус градња“ д.о.о.
ул. Мехмеда Соколовића, бр. 53
град Београд, Звездара

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу вишепородичних стамбених објеката: ОБЈЕКАТ А – спратности П+3+Пс (фаза 2) и ОБЈЕКАТ Б – спратности П+2+Манс (фаза 1) у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића, на кат. парц. топ. бр. 3518 К.О. Панчево, као и део парцеле у ул. Димитрије Туцовића, топ. бр. 8023/1 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од Октобра 2025. године, поднет од стране „Фикус градња“ д.о.о. ул. Мехмеда Соколовића, бр. 53, град Београд, Звездара, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 17.10.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу вишепородичних стамбених објеката: ОБЈЕКАТ А – спратности П+3+Пс (фаза 2) и ОБЈЕКАТ Б – спратности П+2+Манс (фаза 1) у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића, на кат. парц. топ. бр. 3518 К.О. Панчево, као и део парцеле у ул. Димитрије Туцовића, топ. бр. 8023/1 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од Октобра 2025. године, поднет од стране „Фикус градња“ д.о.о. ул. Мехмеда Соколовића, бр. 53, град Београд, Звездара, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 17.10.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу вишепородичних стамбених објеката: ОБЈЕКАТ А – спратности П+3+Пс (фаза 2) и ОБЈЕКАТ Б – спратности П+2+Манс (фаза 1) у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића, на кат. парц. топ. бр. 3518 К.О. Панчево, као и део парцеле у ул. Димитрије Туцовића, топ. бр. 8023/1 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Бр. УП-63/25

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



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Есих

Бр. УП-63/25

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D209/465770/2-2025
ДАТУМ: 17.10.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Београд
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

BLOCKART POINT DOO

Жарка Зрењанина бр. 3/9
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта и потребе израде Локацијских услова

Веза број: 465770 од 16.10.2025

Поштовани,

У вези са захтевом који сте поднели у име инвеститора: ФИКУС ГРАДЊА ДОО из Београда 16.10.2025. за услове за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу два вишепородична стамбена објекта: Објекат – А (14 станова), спратности П+3+Пс (фаза 2) и Објекат – Б (10 станова), спратности П+2+Манс (фаза 1) у улици Димитрија Туцовића 24, у Панчеву, на к.п. 3518, КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

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

- ❖ Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели постоје изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д., постојећи тк извод на тавану објекта са три активне линије.

- ❖ Технички услови

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објекта, утврђено је да су постојећи тк објекти (каблови ваздушне разводне тк мреже) **угрожени и морају се изместити пре рушења постојећег објекта у сарадњи са лицем које ће бити одређено од стране Телекома.**

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

Бр. УП-63/25

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије до улаза у Објект Б (фаза 1).

- од оптичког дистрибутивног ормана (објект Б) положити једну ПЕ цев Ø40 mm до Објекта А (фаза 2) како би и он био повезана на тк мрежу..

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

Бр. УП-63/25

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих објеката ЕКМ који су назначени на приложеној ситуацији.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бр. УП-63/25

формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

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

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

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

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

Ивана Младеновић, 064/6511-712

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Dejan
Grujić
200028130
2025.10.17
12:22:00 +02'00'

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.10.17
12:22:00 +02'00'

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

Бр. УП-63/25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу вишеспоредних стамбених објеката
ОБЈЕКАТ -А спратности П+3+Пс(фаза 2)
ОБЈЕКАТ -Б спратности П+2+Манс(фаза 1)
К.О.Панчево,ул.Димитрија Туцовића бр.24 Панчево

Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу

ЛЕГЕНДА

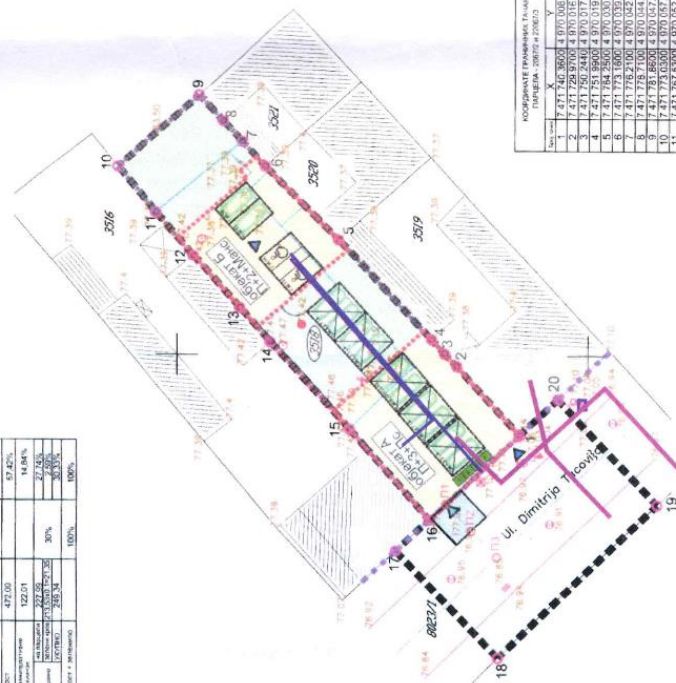
- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцеле за изградњу вишеспоредних стамбених објеката
- регулациона линија
- грађевинске линије планираних објеката
- границе тачке катастарске парцеле бр. 3518
- тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- осовинске тачке саобраћајног прикључка
- катастарски број парцеле за коју се ради Урбанистички пројекат
- планирани вишеспоредни стамбени објекти - А и Б
- стамбени објекат -А (14 станова) - фаза 2, објекат -Б (10 станова) - фаза 1
- положај постојећих објеката који се уклањају
- саобраћајне и манипулативне површине
- зелене површине
- планирани саобраћајни прикључак
- паркинг платформа - класификација за 4 аутомобила (2+2)
- укупно 20 места за паркирање путних возила (12 паркинских места у приземљу Објекта А и 8 паркинских места на спратовима Објекта А и Б)
- два места за паркирање за особе са инвалидитетом
- два парковна места за особе са инвалидитетом у приземљу Објекта Б
- место за паркирање
- два парковна места у приземљу Објекта Б
- планирано 4 колајнера запремине V=1100л - комунални отпад
- пешачки улаз у стамбени део објекта
- колајски улаз на парцелу



БЛОКАРТ ПОИНТ		Инвеститор: "ФИЗИК ГРАДЊА" ДОО Београд Ул. Милоша Савског бр. 33, Земун, Београд	
Објект: Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу		Станови у стамбеном објекту: 24	
Датум: Октобар 2025		Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
Врста техничког документа: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Пројектор: Милош Алексић, Милош Вукотић	



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА	ПРОЦЕНА	ОПШЕРА
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	822,80		
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	291,00	70%	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	471,00		62,46%
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	122,01		14,84%
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	23,78		2,9%
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	30,00		3,6%
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ	30,00		3,6%



КООРДИНАТЕ ТРАЈНИХ ТАЧКА			
Број	X	Y	Знак
1	471 740 8608	4 970 008 3267	
2	471 726 3704	4 970 018 0307	
3	471 751 5904	4 970 018 0307	
4	471 751 5904	4 970 018 0307	
5	471 751 5904	4 970 018 0307	
6	471 751 5904	4 970 018 0307	
7	471 751 5904	4 970 018 0307	
8	471 751 5904	4 970 018 0307	
9	471 751 5904	4 970 018 0307	
10	471 751 5904	4 970 018 0307	
11	471 751 5904	4 970 018 0307	
12	471 751 5904	4 970 018 0307	
13	471 751 5904	4 970 018 0307	
14	471 751 5904	4 970 018 0307	
15	471 751 5904	4 970 018 0307	
16	471 751 5904	4 970 018 0307	

КООРДИНАТЕ ОСНОВНИХ ТАЧКА			
Број	X	Y	Знак
1	471 740 8608	4 970 008 3267	
2	471 726 3704	4 970 018 0307	
3	471 751 5904	4 970 018 0307	
4	471 751 5904	4 970 018 0307	
5	471 751 5904	4 970 018 0307	
6	471 751 5904	4 970 018 0307	
7	471 751 5904	4 970 018 0307	
8	471 751 5904	4 970 018 0307	
9	471 751 5904	4 970 018 0307	
10	471 751 5904	4 970 018 0307	
11	471 751 5904	4 970 018 0307	
12	471 751 5904	4 970 018 0307	
13	471 751 5904	4 970 018 0307	
14	471 751 5904	4 970 018 0307	
15	471 751 5904	4 970 018 0307	
16	471 751 5904	4 970 018 0307	

Podzemni distributivni tk kablovi
Uslovljene PE cevi
Orientaciono ucrtano
Telekom Srbija a.d.
16.10.2025.

Dan
2000281
30

Бр. УП-63/25

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ФИКУС ГРАДЊА“ ДОО

МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
БЕОГРАД

Ваш број:

05-02-4-14/1689-1

Наш број:

Датум:

28.10.2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње два вишепородична стамбена објекта у Панчеву у улици Димитрија Туцовића 24 на кат. парц. бр. 3518 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од октобра 2025.год., наш број 05-02-4-14/1689 од 16.10.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње два вишепородична стамбена објекта у Панчеву у улици Димитрија Туцовића 24 на кат. парц. бр. 3518 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 $\varnothing 90$ у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката, са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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 "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

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

21000 Нови Сад, Народниог Фронта 12/VII
Тел. 021/481-2703 Факс. 021/481-4305



Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

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

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високотисак и нискотисак водови	0,4	0,2
Шестови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и заштите од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза 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
- Заштитивање 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 ПГТ мреже износи 1м.

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

Постоји техничка могућност прикључења два вишепородична стамбена објекта у Панчеву у ул. Димитрија Туцовића 24 на кат. парц. бр. 3518 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта. На предметној парцели постоји кућни гасни прикључак (КГП). Ако се КГП налази на месту предвиђеном за изградњу будуће зграде, потребно да поднесете захтев за његово укидање или измењтање. Укидање или измењтање ће обавити радници ЈП „Србијасга“ или предузеће ангажовано од стране ЈП „Србијасга“, о трошку инвеститора.

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

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

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

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

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

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

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 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

Бр. УП-63/25

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 "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок ваљности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Radic Z.

Здравко Радић, дипл.инг.маш.

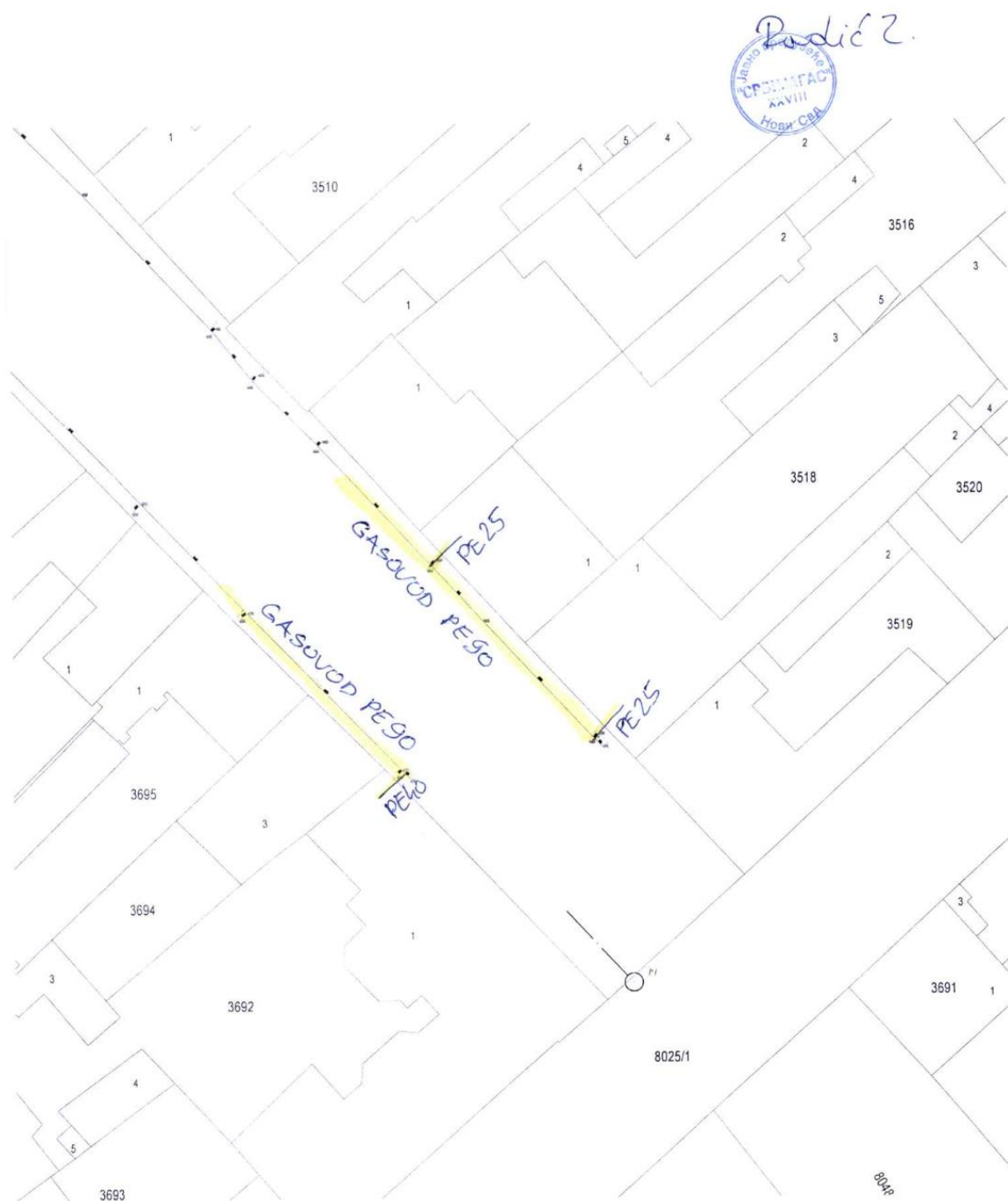


Достављено:

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

Бр. УП-63/25

ТЕХ. УСЛОВИ 05-02-4-14/1689-1 од 28.10.2025.



Бр. УП-63/25



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19
Број: 953-111-43779/2025
КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 11/4/2025 10:09:38 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
3518

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
04.11.2025 године у 08:19

Ivana Urošević
м.п. 04/11/2025 08:36:50

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Бр. УП-63/25



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-29371/2025

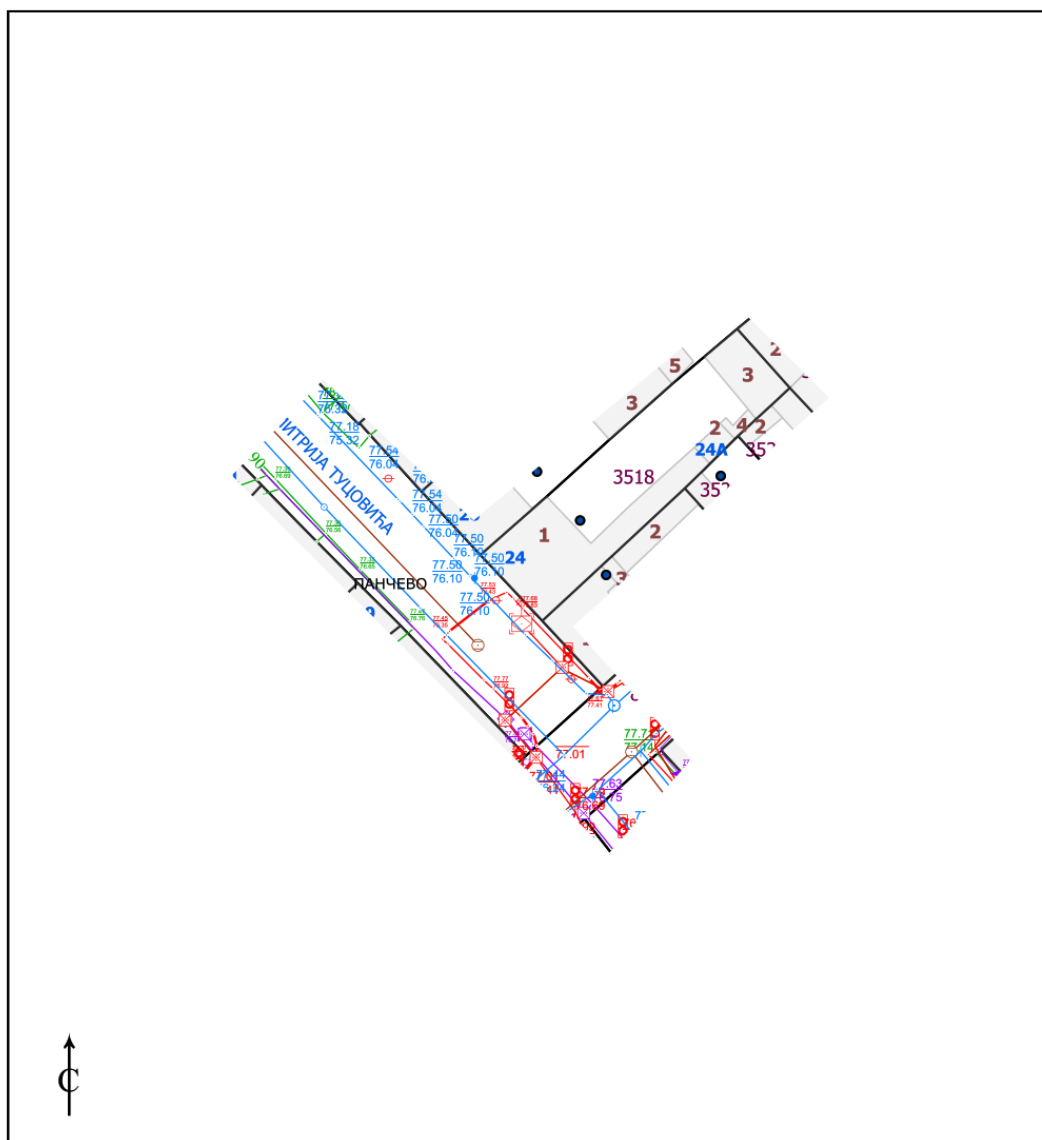


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 11/4/2025 11:31:12 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
03.11.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Jovana Lazarević
04.11.2025. 11:29:22

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

**Nenad
Perić**
Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS,
serialNumber=CARS-17852,
serialNumber=PNORS-1301
96980043, sn=Perić,
givenName=Nenad,
cn=Nenad Perić
Date: 2026.01.27 15:50:29
+01'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.01.2026. 15:46:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f40e54b6-9ebe-4344-8fc9-8ae8a2c6d793
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	26.01.2026. 14:25
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m ² :	822
Број извода (*):	417
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	317
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
Матични број лица:	0000021387266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/3
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=GxoExscCCJM1PdWeCvR9YQ==>

1/2

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности

Кућни број:	24
Кућни подброј:	
Површина m²:	317
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:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.01.2026. 15:46:21

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	2851c76b-a47c-4262-b884-6cc60a07e1ea
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	26.01.2026. 14:25
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	822
Број извода (*):	417
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
Матични број лица:	0000021387266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/3
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=TG+euZi/n1M1PdWeCvR9YQ==>

1/2

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности

Кућни број:	24
Кућни подброј:	A
Површина m²:	22
Корисна површина m²:	16
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.01.2026. 15:46:37

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	2eb7dfb0-8e16-4fef-927a-83efd039a8fc
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	26.01.2026. 14:25
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	822
Број извода (*):	417
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	100
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
Матични број лица:	0000021387266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/3
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=aNdsfgO59uw1PdWeCvR9YQ==>

1/2

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 100
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса: КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица: 2103968860039
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.01.2026. 15:46:50

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	63329e54-be0d-4b0c-a302-e71f1d8d160e
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	26.01.2026. 14:25
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	822
Број извода (*):	417
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	12
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
Матични број лица:	0000021387266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/3
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	4
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=Xz26ZSd6xPk1PdWeCvR9YQ==>

1/2

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:46 PM

Подаци о непокретности

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 100
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса: КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица: 2103968860039
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:47 PM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.01.2026. 15:47:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	071a223a-1f70-4a1b-9cd5-a9196124d03a
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	26.01.2026. 14:25
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	3518
Површина m²:	822
Број извода (*):	417
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	317
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	100
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	12
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	371
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВРАНКОВИЋ СЛОБОДАН
Адреса:	КАЧАРЕВО, РАДНИЧКА 88
Матични број лица:	2103968860039
Врста права:	СВОЈИНА

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=aoHjKL4rMPA1PdWeCvR9YQ==>

1/2

Бр. УП-63/25

1/27/26, 3:47 PM

Подаци о непокретности

Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, МЕХМЕДА СОКОЛОВИЋА 53
Матични број лица:	0000021387266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/3

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Бр. УП-63/25

- 1 - 004864989 2025 08725 004 353 018

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 004864989 2025 08725 004 353 018
Датум : 15.01.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву – "Фигус градња"ДОО Београд-, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023,91/2025), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13– исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње изградње два вишепородична стамбена објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	"Фигус градња"ДОО Београд, ул. Мехмеда Соколовића број 53, Београд путем „Блокарт поинт“ Доо Панчево
МБ	21387266

на локацији :

Место : Панчево	Улица: Уроша Предрића бр. 23/25
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 3518
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцела бр. 3518 КО Панчево се налази у градском блоку бр.049 и планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

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

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних

град Панчево

служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

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

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

град Панчево

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

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

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м

- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м

- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

Бр. УП-63/25

- 4 - 004864989 2025 08725 004 353 018

Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:

Удаљења објекта од задње мин. 5,0 метара, уколико има стандардне отворе.

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парчета минимално 1.6м,
- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта ката објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је ката пода минимално 0,20м а максимално 1,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је ката пода минимално 1,20м а максимално 2,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које

град Панчево

Бр. УП-63/25

- 5 - 004864989 2025 08725 004 353 016

су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

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

- Зелени кров - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

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

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

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

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

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

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

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

град Панчево

Бр. УП-63/25

- 6 - 004864989 2025 08725 004 353 018

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити Код

објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

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

Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине у случајевима када је у унутрашњости блока садржај јавне намене – вртић (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), школа (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), здравствене установе... и слично. Изузетак су случајеви - затечене обавезе односно постојећи објекти којима је једини приступ парцели кроз унутарблоковску површину.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра (велики блок):

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију Светог Саве (кат.парцела број 1633 КО Панчево):

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

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

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

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

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

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

град Панчево

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

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

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

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5,0м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

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

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

Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

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

град Панчево

Бр. УП-63/25

- 9 - 004864989 2025 08715 004 333 018

5.15. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.

На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".

Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:

- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);
- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.

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

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

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

Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

5.16. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА: /**6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :****6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

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

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

град Панчево

Бр. УП-63/25

- 10 - 104864389 2025 08725 004 353 010

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

Електроенергетика

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

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

град Панчево

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

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

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

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

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

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и

Бр. УП-63/25

- 12 - 004864989 2025 08725 004 353 018

одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

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

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

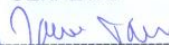
14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15).

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

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.



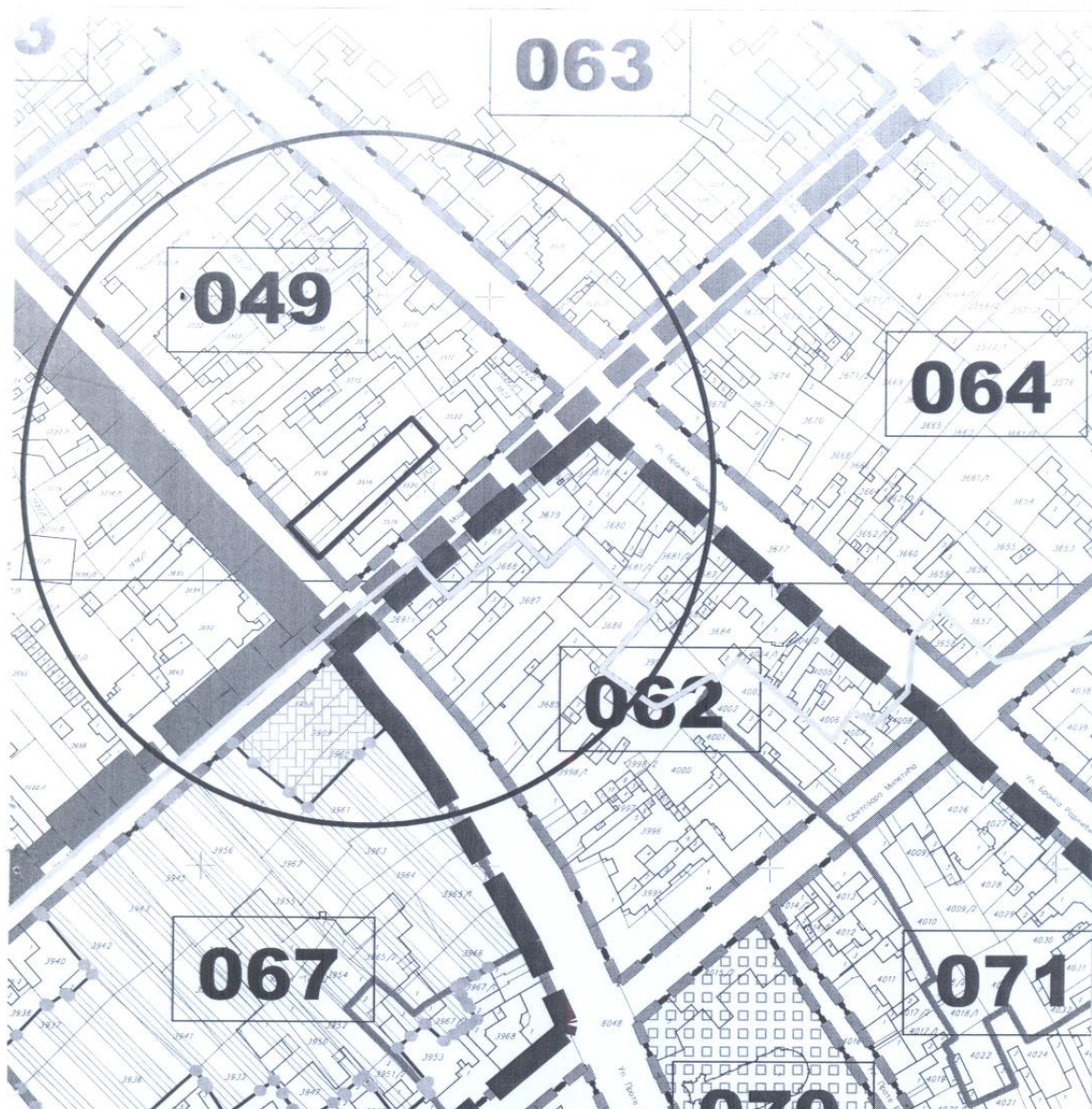
СЕКРЕТАР



Јасминка Павловић, дипл. правник

град Панчево

Бр. УП-63/25



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- 01-167** бројеви блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- становање са компатибилним наменама



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

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

предмет бр:
4864989
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат.парц. бр.3518
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

Размера:

Датум:

12/2025

Параф:

Бр. УП-63/25



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија
- 04 167 бројеви блокова

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		regulacioni broj etaža
	venac	steme	
	11.5	15.5	P+2+Pk/Pz/M

Напомена 1:
Број етажа важи само као оријентациони параметар

Постојеће саобраћајнице

— главне градске саобраћајнице



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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Параф:

Параф:

Назив плана:

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

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
3518
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Предмет бр:

4864989
2025

Цртеж бр:

2

Размера:

1

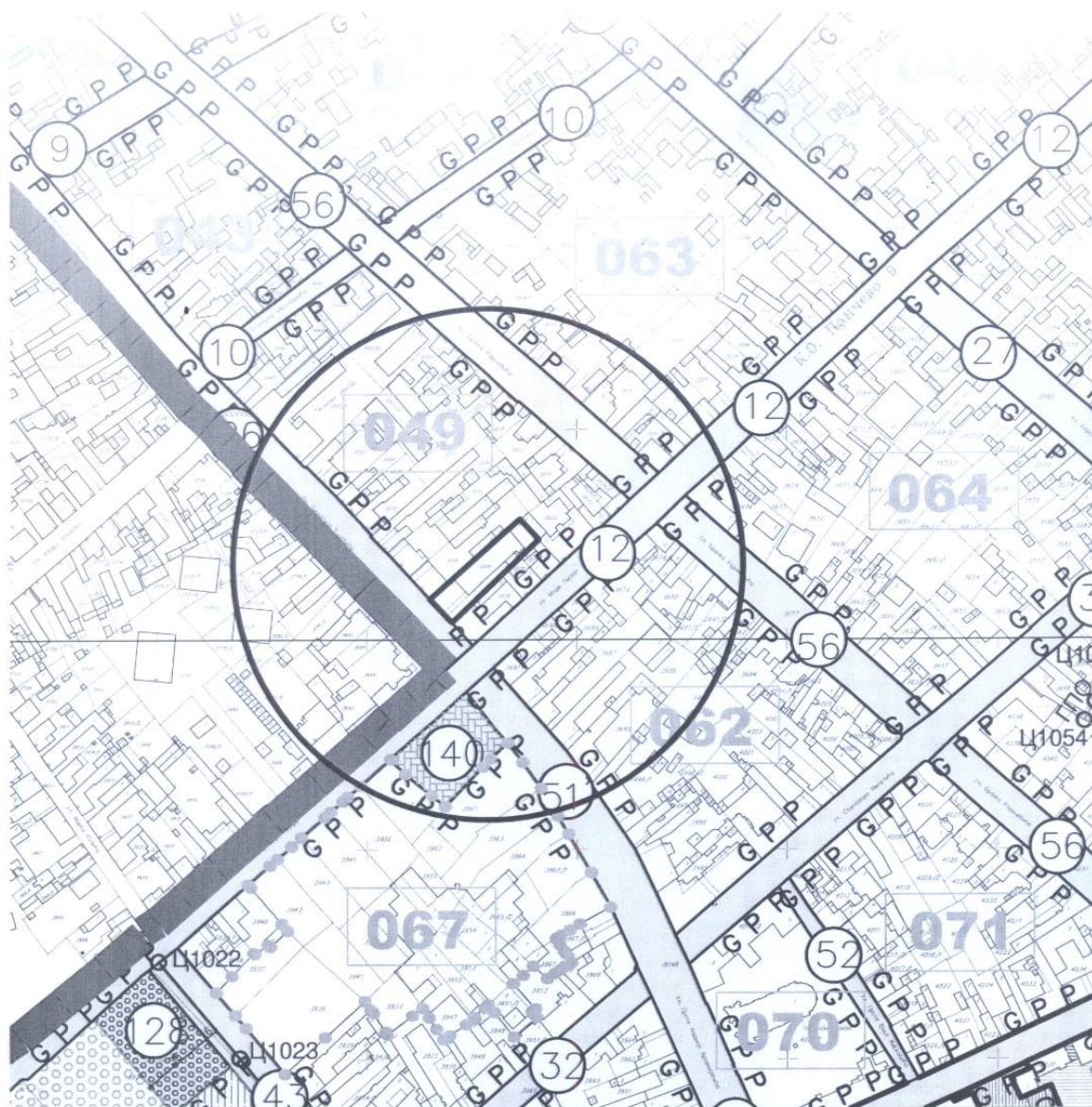
Датум:

12/2025.

Параф:

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Телефон Главна Мрежа Регулационе Станица (ГМС) Резервна Мрежа Регулационе Станица (РМС) Комунална Телефонска (ТКМБФ) ТД (Служба - Поставка на неопределена просторна мрежа) Резервна Мрежа Регулационе Станица (РМС) Мрежа Регулационе Станица (РМС)	ВОДЕЊЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Трзава дистрибутивна водовода АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Поставка црпна станица атмосферски канализација Поставка трасира канализација Поставка канализација канализација Поставка канализација канализација Поставка канализација канализација	ВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Поставка црпна станица фекална вода Поставка црпна канализација фекална канализација Поставка трасира канализација фекална канализација Поставка црпна станица фекална вода Поставка канализација фекална канализација	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ ТС 110/20 ТС 30/10 Трзава вод. #10 Трзава вод. #10 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ ТКС "Служба пошта" МТ "Служба пошта" Атмосферска вод. #10 Трзава вод. #10	РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и саобраћај	<u>Назив плана:</u> План генералне регулације Целина 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр.19/12, 27/12, 1/13,24/13, 20/14,19/18,25/18,6/19 и 23/22) предмет бр: 4864989 2025
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ ТС 110/20 ТС 30/10 Трзава вод. #10 Трзава вод. #10 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ ТКС "Служба пошта" МТ "Служба пошта" Атмосферска вод. #10 Трзава вод. #10	ВОДЕЊЕ ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Трзава дистрибутивна водовода АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Поставка црпна станица атмосферски канализација Поставка трасира канализација Поставка канализација канализација Поставка канализација канализација Поставка канализација канализација	ВОДНА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСЛОВНЕ СТАЊЕ Поставка црпна станица фекална вода Поставка црпна канализација фекална канализација Поставка трасира канализација фекална канализација Поставка црпна станица фекална вода Поставка канализација фекална канализација	<u>Шеф одељења:</u> Душанка Антонијевић Стајић дипл.инж.арх. <u>Обрађивач:</u> Вера Томашевић дипл.инж.арх. <u>Техничка обрада:</u> Ксенија Стајић	<u>Параф:</u> <u>Параф:</u> <u>Параф:</u> <u>Параф:</u> Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила за кат. парц. бр.3518 К.О. Панчево Секретар секретаријата: Јасминка Павловић	<u>Цртеж бр:</u> 3 <u>Размера:</u> 1:1000 <u>Датум:</u> 12/2025 <u>Параф:</u>

Бр. УП-63/25



ЛЕГЕНДА:

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



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

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

предмет бр:
4864989
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр.3518
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

Размера

Датум:

12/2025

Параф:

Бр. УП-63/25

GEOVIZIJA

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

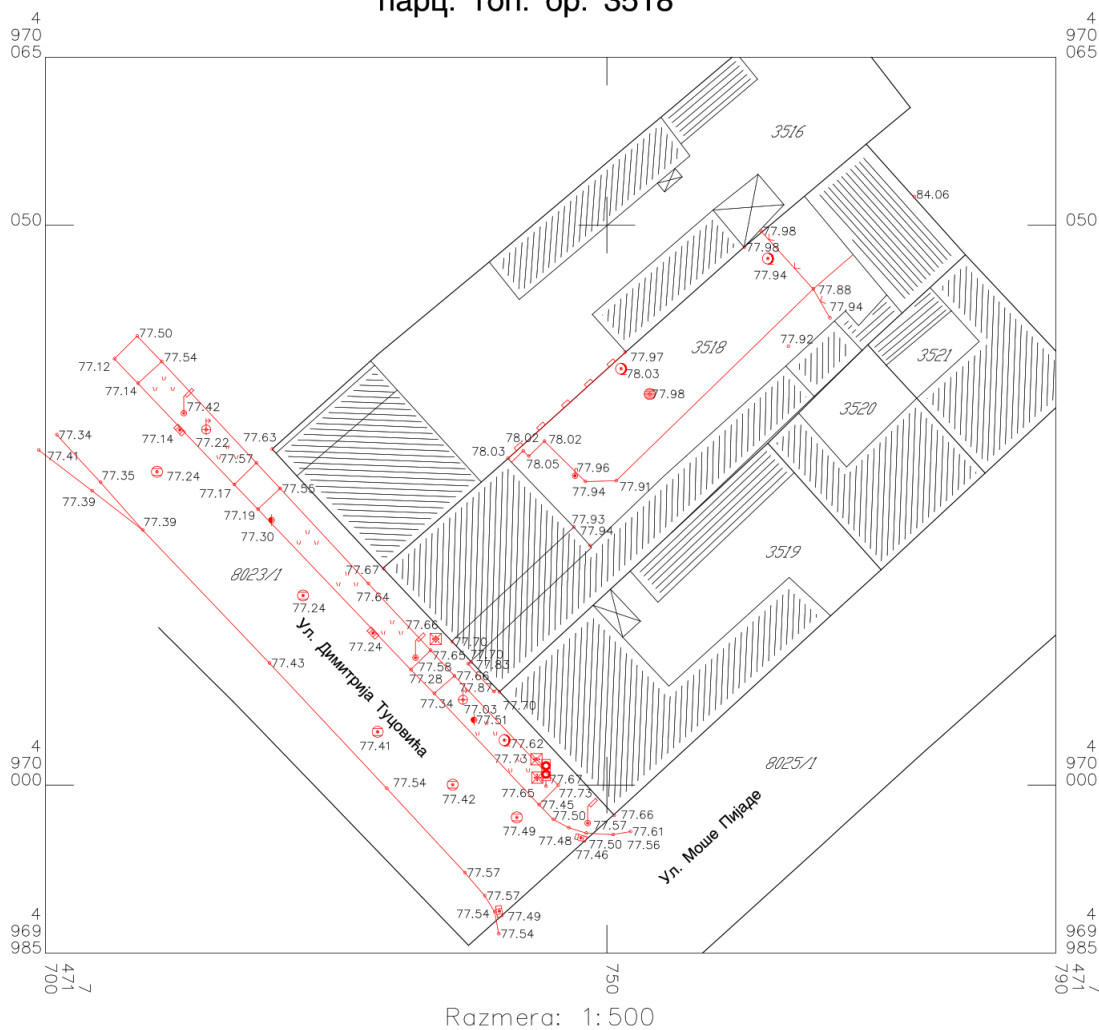
КО ПАНЧЕВО

**Nenad
Perić**

Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS,
2.5.4.97=MB:RS-08762147,
2.5.4.97=VATRS-100591677,
o=DOO GEOVIZIJA PANČEVO,
serialNumber=CA:RS-17852,
serialNumber=PNORS-1301969860
043, sn=Perić, givenName=Nenad,
cn=Nenad Perić
Date: 2025.11.13 15:24:08 +01'00'

Катастарско-топографски план

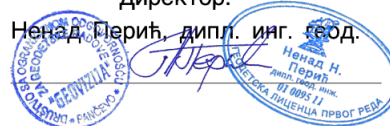
парц. топ. бр. 3518



Снимљено дана: 13.11.2025 год.

Директор:

Ненад Перић, дипл. инж. геод.



3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Основ за израду овог урбанистичког пројекта представљају:

- Члан 60, 61, 62 и 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25)
- Члан 76 и 77. Правилника о изради докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/2019 и 47/2025),
- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- План генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014, 19/2018-измена и допуна, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка, 23/22-измена).

Под тачком Б3.1 Плана: Локације за разраду урбанистичким пројектом, за локације за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката (пет или више функционалних јединица у објекту).

3.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Циљ израде Урбанистичког пројекта

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели.

Урбанистички пројекат се израђује на захтев инвеститора, као урбанистичко-технички документ за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Захтев инвеститора је изградња Вишепородичних стамбених објеката А и Б, планирана је да се ради фазно, тако да ће прва фаза (ФАЗА 1) бити изградња Вишепородичног стамбеног објекта Б, док ће друга фаза (ФАЗА 2) бити изградња Вишепородичног стамбеног објекта А.

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

- информације о локацији
- услова и решења прибављених од надлежних организација и органа
- подлога и података надлежних предузећа и органа

3.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет урбанистичког пројекта је катастарска парцела број 3518 К.О. Панчево, са приказом саобраћајног прикључка и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу.

Катастарска парцела број 3518 КО Панчево, налази се у блоку број 049 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА. Кат. парцела број 3518 КО Панчево се са своје северо-источне

Бр. УП-63/25

стране граничи са кат.пар.бр. 3522, са југо-источне стране граничи се са катастарским парцелама број 3519, 3520 и 3521, Са југо-западне стране граничи се са кат.пар.бр. 8023/1 – парцела улице Димитрија Туцовића, а са северо-западне стране граничи се са кат.пар.бр. 3516 К.О.Панчево .

На основу важеће планске документације, предметна парцела - кат. парцела број 3518 КО Панчево, дефинисана је тачкама 1 - 16, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

Координате граничних тачака парцеле 3518 К.О.Панчево

Број тачке	X	Y
1	7 471 740.3600	4 970 008.3200
2	7 471 729.9700	4 970 016.0300
3	7 471 750.2440	4 970 017.4644
4	7 471 751.9900	4 970 019.1000
5	7 471 764.2500	4 970 030.5100
6	7 471 773.1600	4 970 039.2900
7	7 471 776.2100	4 970 042.1200
8	7 471 778.7100	4 970 044.4200
9	7 471 781.8600	4 970 047.3400
10	7 471 773.0300	4 970 057.2100
11	7 471 767.5300	4 970 052.5700
12	7 471 762.1400	4 970 048.0200
13	7 471 755.7900	4 970 042.3600
14	7 471 751.6100	4 970 038.6700
15	7 471 741.1000	4 970 029.1300
16	7 471 729.9700	4 970 019.3500

Координате тачака ширег обухвата урбанистичког пројекта:

Број тачке	Y	X
17	7 471 726.1400	4 970 023.4750
18	7 471 713.0500	4 970 011.0100
19	7 471 731.8150	4 969 991.6822
20	7 471 744.7055	4 970 003.6327

Површина катастарске парцеле број 3518 износи 822 м2.

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата кат.пар.бр.3518 и део катастарске парцеле бр.8023/1- тј. део суседне јавне саобраћајнице Ул. Димитрија Туцовића.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1- 16.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 17,18,19 и 20, односно простор дефинисан тачкама : 1-20 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Површина укупног обухвата урбанистичког пројекта износи 1304 м2 (822м2 + 482 м2).

3.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ-ЛЕГАЛНОСТ ОБЈЕКТА, ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА, СПРАТНОСТ И ПОВРШИНЕ ПОД ОБЈЕКТИМА

- Подаци о постојећим парцелама

Број. Кат. Пар.	Катастарска Општина	Извод из листа непокретности број	Начин коришћења и назив објекта, Култура I класа	Површина	Имаоци права на парцели
3518	Панчево	417	1.Земљ.под зградом-објектом 2.Земљ. под зградом-објектом 3.Земљ. под зградом-објектом 4.Земљ. под зградом-објектом 5.Земљ.уз зграду и др.објекат	317 m ² 22 m ² 100m ² 12 m ² 371m ²	Назив: Вранковић Слободан Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/3 Назив: ФИКУС ГРАДЊА Д.О.О. БЕОГРАД Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 2/3
Укупна површина				822m ²	

- Легалност објекта, намена и спратност- постојеће стање на парцели

На предметној парцели постоје укњижени следећи објекти :

- објекат 1- породична стамбена зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 317m² (објекат се уклања са парцеле)
- објекат 2- породична стамбена зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 22m², нето површине 16m² (објекат се уклања са парцеле)
- објекат 3 - помоћна зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 100m², (објекат се уклања са парцеле)
- објекат 4 - помоћна зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 12m² (објекат се уклања са парцеле)

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋИХ ЛЕГАЛНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ ЈЕ:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.1 П=317m²

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ бр.2 П=22m²

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ бр.3 П=100m²

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ бр.4 П=12m²

На парцели нема објекта који нису евидентирани у катастру непокретности, као ни објекта који су евидентирани као нелегални.

Предвиђено је рушење свих постојећих објекта на парцели.

3.5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.5.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 3518 К.О. ПАНЧЕВО

3.5.1.1. Планирана намена објекта (изградња) на предметној парцели

ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ:

ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА А и Б ПЛАНИРАНА ЈЕ ДА СЕ РАДИ ФАЗНО, ТАКО ДА ЋЕ ПРВА ФАЗА (ФАЗА 1) БИТИ ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА Б, ДОК ЋЕ ДРУГА ФАЗА (ФАЗА 2) БИТИ ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА А.

Табела фазности

Намена објекта	спратност	позиција	Бруто површина м ²	Број фаза
Вишепородични стамбени објект Б	П+2+Ман.	Унутар парцеле (дворишни објект)	903.00	Фаза 1
Вишепородични стамбени објект А	П+3+Пс.	На регулационој линији (улични објект)	1369.00	Фаза 2

У оквиру катастарске парцеле бр. 3518 КО Панчево планирана је изградња два вишепородична стамбена објекта (на графичким прилозима означен као објекти А и Б).

Вишепородични стамбени објект А има Класификациони број: 112221, Категорију: Б
Вишепородични стамбени објект Б има Класификациони број: 112221, Категорију: Б

На графичкој документацији цртеж бр.3,назначена је фазност изградње.

3.5.1.2. Диспозиција/Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле, спратност, габарити објекта, висине објекта

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ А (фаза 2)

Диспозиција: Вишепородични стамбени објект А је постављен као објект у непрекинутом низу. Објект је постављен на регулационој линији.
Бочне грађевинске линије се поклапају са границом парцеле ка суседним парцелама.

Спратност: Вишепородични стамбени објект А, планиране спратности П+3+Пс. (приземље, три спрата и повучени спрат).

Габарит: Пројектован је габарит неправилног облика, максималне димензије 17.78 x 15.15м. Бруто површина приземља је 261.00м²; Укупна бруто површина објекта укупно 1369.00 м².

Висине објекта: Планирана висина највише тачке објекта (атика) је 15,50м (максимално дозвољено 15,50м) од тротоара, а планирана висина венца (завршни под терасе повученог спрата) 11,49м (максимално дозвољено 11,50м).

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б (фаза 1)

Диспозиција: Вишепородични стамбени објект Б, је постављен као објект у непрекинутом низу. Објект је постављен на грађевинској линији која је од регулационе линије удаљена од 30,84м до 31,34м а од задње границе парцеле објект је удаљен од 10,24м до 11,33м. Бочне грађевинске линије се поклапају са границом парцеле ка суседним парцелама.

Спратност: Вишепородични стамбени објект Б, планиране спратности П+2+Ман (приземље, два спрата и мансарда).

Габарит: Пројектован је габарит неправилног облика, максималне димензије 15.89 x 14.53м . Бруто површина приземља је 211.00м², укупна бруто површина објекта 903 м² .

Висине објекта: Планирана висина највише тачке објекта (слеме) је 12,50м (максимално дозвољено 12,50м) од тротоара, а планирана висина венца (завршни под терасе повученог спрата) 8,50м (максимално дозвољено 8,50м) .

3.5.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ А (фаза 2)

Вишепородичном стамбеном објекту А приступа се раздвојеним колским и пешачким приступом преко катастарске парцеле улице топ.бр. 8023/1 КО Панчево – Улица Димитрија Туцовића.

Колски приступ је ширине 5,0м, дефинисан осовински, координатама осовинских тачака П1-П3, постављен под углом од 90° на коловоз саобраћајнице улице Димитрија Туцовића, без лепеза (у складу са условима ЈП „Урбанизам“ Панчево број 03-689/2025). Пешачки приступ објекту А је директно са тротоара.

Како је објект позициониран на регулационој линији, улаз у стамбени објект је са јавне површине.

За Вишепородични стамбени објект А обезбеђено је укупно 14 места за паркирање за путничка возила за 14 стамбених јединица.

Од тога је:

- у оквиру приземља објекта А, 12 гаражних места путем паркинг платформи (клацкалица) димензија у складу са проспектом произвођача и манипулативном саобраћајницом испред њих од 5.40м за кретање возила и пешака.

-на парцели је обезбеђено још 2 паркинг места путем паркинг платформе на слободном простору између објекта А и Б

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б (фаза 1)

Вишепородичном стамбеном објекту Б, приступаће се од катастарске парцеле бр.8023/1 КО Панчево (Улица Димитрија Туцовића), кроз ајнфорт објекта А и део дворишта између два објекта.

Ширина колског пролаза (ајнфорта) кроз Вишепородични стамбени објект А износи 5.40м, док је на предметној парцели ширина повезног коловоза до Вишепородичног стамбеног објекта Б ширине 5,4 и 3,5м.

На колском улазу у објект Б налази се манипулативна површина ширине 5,4м преко које се долази до гаражних места у приземљу објекта. Пешачки улаз у објект омогућен је са манипулативне површине из гараже у приземљу.

У оквиру парцеле инвеститора за потребе објекта Б, обезбеђено је укупно 10 места за паркирање путничких возила, за 10 стамбених јединица.

Од тога је:

- у оквиру приземља објекта Б, 2 гаражна места димензија 2,5х5м и два спојена гаражна места за особе са инвалидитетом, укупне димензије 5,9х5м)

- на парцели је обезбеђено још 6 паркинг места путем паркинг платформи на слободном простору између објекта А и Б. Димензије паркинг платформи су у складу са проспектом произвођача.

3.5.1.4. Нивелационо решење

Бр. УП-63/25

Нивелационо решење је приказано на графичком прилогу регулационо-нивелационо решење саобраћајних површина, а висинске коте саобраћајних површина на парцели инвеститора дате су у преломним тачкама дуж осовине интерне саобраћајнице. Координате детаљних тачака очитане су и дате на истом графичком прилогу. Нивелационим решењем се водило рачуна о постојећим котама терена, постојећем тротоару у ул. Димитрија Туцовића, планираним објектима на парцели и о одвођењу атмосферских вода.

Просечна висинска кота манипулативних саобраћајница износи око 77,70 м.н.в. што је и кота приступног тротоара у Улици Димитрија Туцовића.

Све интерне саобраћајне површине дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака 1 до 7 чије су нумеричке вредности дате на графичком прилогу регулационо-нивелационо решење. У складу са ситуационим решењем, планирани су подужни и попречни падови манипулативних површина.

Висинска кота на самој граници објекта А са регулационом линијом улице је 77,7мнв. Подужни пад на самом уласку у објект А, између осовинских тачака 1 и 2 износи 14,4% и представља мању рампу и силазак у ајфорт (спуштање од 30цм на дужини од 2,08м), одакле је даље од тачке 2 до 3 подужни пад минималан и износи 0,5% како би се вода извела из ајфорта. Осовинска тачка 3 се налази на самом изласку из објекта А. Тачка 4 је преломна тачка у дворишном делу са котом од 77,7мнв и од ње је ка тачки 3 пад од око 4%, тј, ка осовинској тачки 5 од око 2%. Сва вода вођена из ајфорта ка дворишном делу ће се усмерити у зелену површину како подужним, тако и попречним падом коловоза од 1,5-2,0%. У објекту Б је преломна тачка 6 са котом од 77,7мнв од које ће се на обе стране објекта кроз ајфорт водити вода ка зеленим површинама. Попречни падови у ајфортима су 1,0 - 1,5%.

Коте објеката су у односу на коту терена и манипулативних саобраћајница више за око 20цм и налазе се на коти 77,9мнв.

Коловозна контрукција свих саобраћајних површина на парцели инвеститора биће од асфалта, бетона и сл. материјала и њена носивост ће бити за лако саобраћајно оптерећење.

Све пешачке комуникације ће се остваривати преко универзалних колско-пешачких површина тј. манипулативних површина.

Нумерички прилог – очитане координате осовинских тачака

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 471 731.89	4 970 017.31
П2	7 471 728.69	4 970 014.26
П3	7 471 725.48	4 970 011.24

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		
Број тачке	X	Y
1	7 471 732.03	4 970 017.16
2	7 471 733.59	4 970 018.54
3	7 471 745.31	4 970 028.83
4	7 471 752.38	4 970 035.27
5	7 471 755.34	4 970 037.96
6	7 471 760.74	4 970 042.71
7	7 471 766.13	4 970 047.45

3.5.1.5. Ограђивање парцеле

Предвиђено је постављање жичане оgrade.

3.6. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА И АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Услови дати Планским документом и карактеристике планираних објеката на парцели, дати су у упоредном приказу, где уоквирени текстови представљају наводе из Планског документа, а испод уоквиреног текста је образложено планирано решење за предметну парцелу бр. 3518 КО Панчево:

Тачка 3.6.1. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ ПАРЦЕЛА НАЛАЗЕ

Катастарска парцела број 3518 КО Панчево, налази се у блоку број 049 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

На предметној парцели планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта, ознаке А (фаза 2) и вишепородичног стамбеног објекта ознаке Б (фаза 1).

Тачка 3.6.2. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

- регулациона линија

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

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2) је постављен унутар новопроектване парцеле ознаке 1.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом према улици Димитрија Туцовића (кат. парц. бр. 8023/1 К.О. Панчево).

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1) је постављен унутар новопроектване парцеле ознаке 1.

Грађевинска линија је од регулационе линије према улици Димитрија Туцовића (кат. парц. бр. 8023/1 К.О. Панчево), удаљена 30.84-31.34м.

Тачка 3.6.3. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади

-у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% (односи се на део одлуке под бр.би7.) уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

-ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2)

Предвиђено је упуштање тераса у површину јавне намене за максимално 1,2м у делу фасаде на висини од 3м од тротоара. Заузеће уличне фасаде еркерима (испадима) је 31.90%. На дворишној страни објекта предвиђени су испусти до 1,2м, који заузимају 25% фасаде изнад приземља, док су бочне фасаде на границама са суседним парцелама и на њима нису предвиђени испусти.

У нивоу приземља и испод коте тротоара није предвиђено упуштање у површину јавне намене.

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1)

Предвиђени су испади на фасади према предњем дворишту за максимално 1,2м са заузећем фасаде од 49.16%. На фасади објекта према задњем дворишту предвиђени су испусти до 1,2м, који заузимају 21,88% фасаде изнад приземља, док су бочне фасаде на границама са суседним парцелама и на њима нису предвиђени испусти.

Објекат се не налази на регулационој линији па у нивоу приземља и испод коте тротоара није предвиђено упуштање у површину јавне намене.

Тачка 3.6.4. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,
- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног објекта који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м.

Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе објекти јавне намене (предшколске установе, објекти здравства, објекти МЗ и сл.) на унутарблоковској регулационој линији није дозвољено остваривање било каквих отвора.

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2)

Објекат ће од задње границе парцеле бити удаљен 39.56-39.70м од задње границе парцеле према парцели бр. 3522 К.О. Панчево. Објекат је пројектован као објекат у непрекинутом низу, што значи да су удаљења од бочних граница парцеле према парцелама бр. 3516 и 3519 К.О. Панчево, 0м, и на тим фасадама нису предвиђени отвори.

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1)

Објекат ће од задње границе парцеле бити удаљен 10.24-11.33м од задње границе парцеле према парцели бр. 3522 К.О. Панчево. Објекат је пројектован као објекат у непрекинутом низу, што значи да су удаљења од бочних граница парцеле према парцелама бр. 3516, 3519, 3520 и 3521 К.О. Панчево, 0м, и на тим фасадама нису предвиђени отвори.

Тачка 3.6.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

- Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.
- Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
- Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2):

Кота пода приземља је за 0.2м виша од коте терена.

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1):

Кота пода приземља је за 0.2м виша од коте терена.

Тачка 3.6.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2):

На објекту је предвиђен зелени кров од чије ће површине 10% бити обрачунато у зелене површине парцеле. Одвођење атмосферских вода са равног крова у дворишном делу, обавља се кровним сабирним сливницима и даље се унутрашњим цевоводом одводи до прикључка са уличном атмосферском канализацијом. Одвођење воде са равног крова изнад етаже повученог спрата обавља се кровним сабирним сливницима који одводе воду до олучних вертикала које даље воде до хоризонталног развода испод плафона приземља где се даље одводи до прикључка на уличну атмосферску канализацију. Отпадна вода са подних површина гаражних простора се пре испуштања у канализацију третира у сепаратору лаких нафтних деривата, одакле се пречишћена вода гравитационо, преко ревизионог окна који се налази на око 1,50m од регулационе линије, повезује на градску атмосферску канализацију. Прикључна цев из објекта је пречника DN160mm

Вишепородични стамбени објект Б (фаза 1):

На објекту је предвиђен мансардни кров са кровним прозорима и терасама/ложама чији су положаји усклађени са положајем отвора на фасади. Терасе/ложе на мансардном крову према предњем дворишту заузимају 44.05% површине крова на тој страни, а на страни према задњем дворишту заузимају 17.80% површине крова на тој фасади. Падови кровних равни су ка сопственој парцели а одвођење воде врши се помоћу олука и олучних вертикала до атмосферске канализације на парцели и даље до атмосферске канализације у улици Димитрија Туцовића. Отпадна вода са подних површина гаражних простора се пре испуштања у канализацију третира у сепаратору лаких нафтних деривата, одакле се пречишћена вода гравитационо, преко ревизионог окна који се налази на око 1,50m од регулационе линије, повезује на градску атмосферску канализацију. Прикључна цев из објекта је пречника DN160mm

Тачка 3.6.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

На регулационој линији се налази објект тако да нема ограде према улици Димитрија Туцовића, а на колском улазу у Објект А предвиђена је аутоматизована рампа (браник). Уз задњу и делове бочних граница парцеле на којима нема објекта, предвиђено је постављање жичане ограде. Темељи ограде су у оквиру сопствене парцеле.

Тачка 3.6.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

Код нових објекта није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван

регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степен дозволити Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

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

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).

Вишепородичном стамбеном објекту А (фаза 2) приступа се раздвојеним колским и пешачким приступом са кат. пар. топ. Број 8023/1 К.О. Панчево (Ул. Димитрија Туцовића).

Колски приступ је 5,0м ширине, дефинисан осовински, координатама осовинских тачака П1-П3, постављен под углом од 90° на коловоз саобраћајнице Улице Димитрија Туцовића, без лепеза (у складу са условима ЈП „Урбанизам“ Панчево). Пешачки приступ објекту А остварује се директно са тротоара у улици Димитрија Туцовића. Ширина колског пролаза (ајнфорта) кроз објекат А износи 5.40м.

Вишепородичном стамбеном објекту Б (фаза 1), приступаће се од катастарске парцеле бр.8023/1 КО Панчево (Ул. Димитрија Туцовића), кроз ајнфорт објекта А у ширини од 5.4м, наставља се манипулативном површином у ширини од 5.4м до објекта Б где је обезбеђен пролаз до гараже у приземљу.

Ајнфорт кроз објекат Б је ширине 5.4м и у приземном делу је управно паркирање.

Пешачки улаз у вишепородични стамбени објекат Б предвиђен је из ајнфорта (гараже) у приземљу, а пешачки приступ је омогућен из улице Димитрија Туцовића, преко пролаза кроз објекат А и манипулативне површине измеђи објекта А и Б.

Тачка 3.6.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Зона ширег центра

- Макс.површина под објектима **Из=70%**

- Површине под зеленилом минимално **30%**

Остварени параметри на парцели бр. 3518 К.О. Панчево -

намена	Површина м ²	Дозвољени индекс заузетости %	Остварени Индекс заузетости у %
површина парцеле	822,00 м ²		
Вишепородични стамбени објекти (брuto приземља) Објекат А Објекат Б	261.00м ² 211.00м ² 472.00м ²	70%	57.42%
Укупна заузетост	122.01м ²		14.84%
Саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи			

Бр. УП-63/25

зелене површине	На парцели	227.99 м²	Мин 30%	27,74%
	Зелени кров	213.53x0.1=21.35 м²		2.59%
	УКУПНО:	249.34 м²		30.33%
Укупно: заузетост+зеленило			100%	100%

Планирано под објектима (Из) 472.00 м² = 57.42 % површине парцеле

Планирано под саобраћајним, манипулативним површинама и паркинзима 122.01 м² = 14.84% површине парцеле

Планирано под зеленим незастртим површинама 30,33 % површине парцеле, укључујући и 10% површине зеленог крова.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.

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

Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина, осим у зони строгог центра.

На предметној катастарској парцели бр. 3518 К.О. Панчево планирано је укупно 30.33%

(249.34 м²) зелених површина, и то:

27,74% (227.99 м²) - директно на тлу

2.59% (21.35 м²) - учешће зеленог крова у обрачуну зелених површина

Тачка 3.6.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М
17.5	21.5	П+4+Пк/Пс/М
20.5	24.5	П+5+Пк/Пс/М
23.5	27.5	П+6+Пк/Пс/М
Око 41.5	Око 44.5	Оријентациона висина постојеће нове поште

(односи се на део одлуке под бр.7.)

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Угаони објекат: Дефинише се у односу на регулациону линију тако што су бочне стране оне ка суседним парцелама у блоку, а задње стране парцеле је наспрамна страна парцеле у односу на регулациону линију. Ови објекти имају две регулационе линије. У зони угла блока која износи макс.20,0м по свакој регулацији, дозвољена је изградња једне етаже више у односу на План .

Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

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

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2)

Планирана спратност објекта А је П+3+Пс, али планирана висина венца и слемена задата Планом као примарни параметар, није прекорачена и износи:

- Планирана висина венца је 11,49 м од коте приступног тротоара до коте пода терасе повученог спрата; планом максимално дозвољена висина коте венца је 11,50 м.
- Планирана висина слемена је 15,50 м од коте приступног тротоара до највише тачке објекта (атика на равном крову); планом максимално дозвољена висина коте слемена је 15,50 м.

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1)

Планирана спратност објекта Б је П+2+Ман, али планирана висина венца и слемена задата Планом као примарни параметар, није прекорачена и износи:

- Планирана висина венца је 8,50 м од коте приступног тротоара; планом максимално дозвољена висина коте венца је 8,50 м.
- Планирана висина слемена је 12.50 м од коте приступног тротоара; планом максимално дозвољена висина коте слемена је 12,50 м.

Тачка 3.6.11. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

• становање	1ПМ/1 стамбена јединица
• социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице
• пословање	1ПМ/70м ² нето површине
• администрација	1ПМ/60м ² нето површине
• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
• трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
• ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
• хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
• спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца
• предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)
• основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)
• средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин.

Бр. УП-63/25

- | | |
|---|---|
| | 40% запослених) |
| • високе школе | 1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената
(на парцели за мин. 40% запосл.) |
| • здравство | 1ПМ/100м2БРГП |
| • болнички објекти | 1ПМ/4-6 болничких постеља |
| • социјалне службе
запослених) | 1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% |
| • вишефункционални
образовни центри, потреба) | 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% културно-
биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице |
| • складишта и магацини | 1пм/4 запослена |
| • станице за снабд. горивом | 1пм/3 запослена |
| • за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). | |

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5 / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

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

На парцели је предвиђено укупно 24 места за паркирање, за потребе 24 стамбене јединице и то: 12 места за паркирање путем паркинг платформи (клацкалице) у приземљу Објекта А, 8 места за паркирање путем паркинг платформи (клацкалица) на слободном делу парцеле између објекта А и Б и 4 гаражна места у приземљу Објекта Б, од којих су два места предвиђена за особе са инвалидитетом.

Планирано је укупно 5 паркинг платформи за по 4 аутомобила а димензије паркинг платформи су 4.9х5.3м, што је у складу са проспектом произвођача. Гаражна места за особе са инвалидитетом су предвиђена као спојена, укупне димензије 5.9х5м, док су два преостала два гаражна места у Објекту Б димензија 2.5х5м.

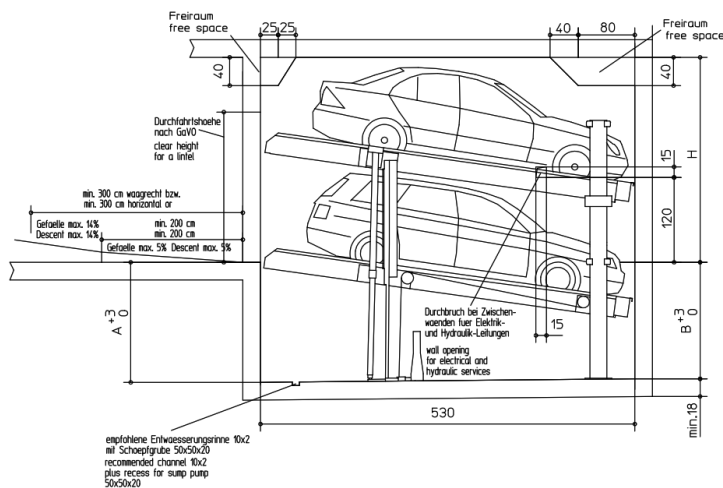
У наставку је приложен део из проспекта произвођача паркинг платформи које су предвиђене у предметном пројекту.

Бр. УП-63/25

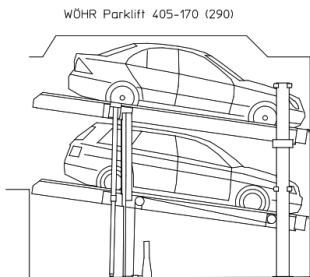
CAD Planungsdarstellungen / CAD files
WÖHR PARKLIFT 405



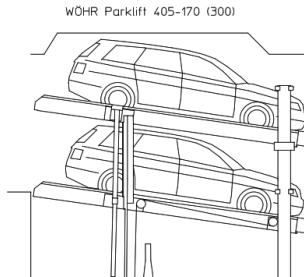
Dateiname / File name:
405-Dimensions



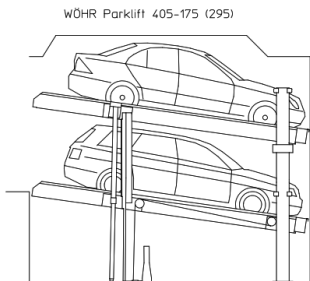
Dateiname / File name:
405-170-290



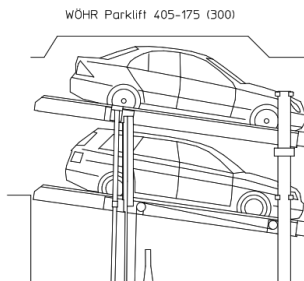
Date/name / File name:
405-170-300



Dateiname / File name:
405-175-295



Dateiname / File name:
405-175-300

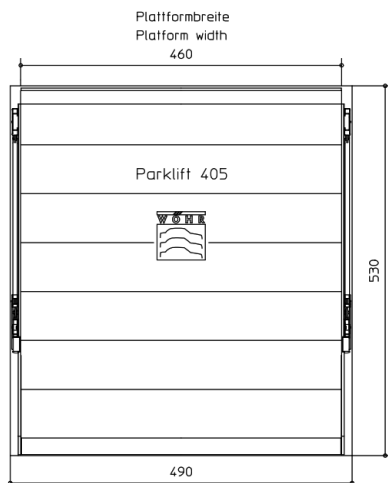


Бр. УП-63/25

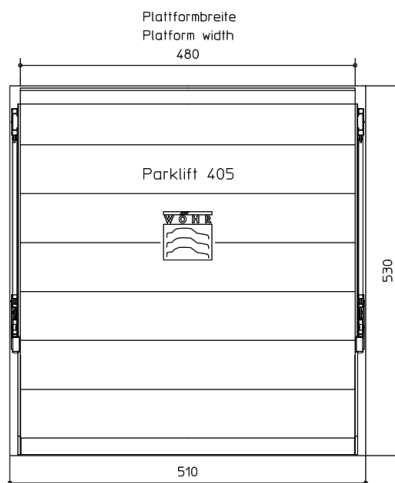
WÖHR CAD Planungsdarstellungen/CAD files | 05.2018

Seite/Page 12 von/of 13

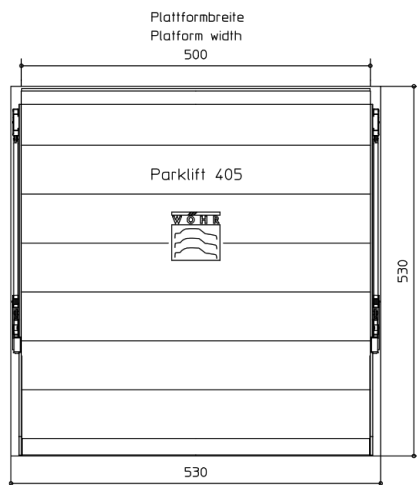
Dateiname / File name:
 DS-405-D-460



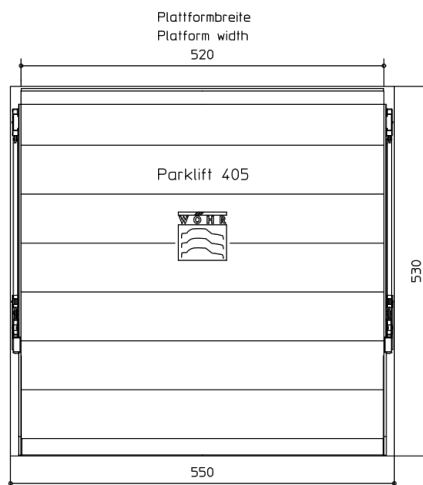
Dateiname / File name:
 DS-405-D-480



Dateiname / File name:
 DS-405-D-500



Dateiname / File name:
 DS-405-D-520



Тачка 3.6.12. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- Јавни објекти и комплекси – за изградњу нових (осим за ученички дом у оквиру мултифункционалних зоне)
- Простор – део блока на којем се налази стари-постојећи објект Аутобуске Станице – намена ПОСЛОВАЊЕ + други већи део блока 090 на којем се планира СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
- Простор за пословање са компатибилним наменама (део Блока 006)
- Простор хотела Тамиш (део Блока 067)
- Здравствено-болнички комплекс (Блок 146), само за изградњу нових објеката (није потребан за интервенције на постојећим објектима и изградњу инфраструктуре)
- Блок 131 је простор за хитну разраду, израдом Урбанистичког пројекта, према члану 60. став 2 и чл.63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), а у циљу дефинисања раздвајања јавног од осталог земљишта, уз минимизирање планираних саобраћајних површина са циљем планирања неопходног минимума за обезбеђивање против-пожарног приступа, за обезбеђивање приступа постојећим објектима и за планирање минимално прописаног броја паркинг места.
- Простор Народне Баште, за потребе изградње
- Блок 148
- Верски објекти, станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели .
- Изградња вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката (пет или више функционалних јединица у објекту).
- Код изградње пословних објеката већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

Вишепородични стамбени објекат А (фаза 2)

Планирани објект, као вишепородични стамбени објект са више од пет стамбених јединица., захтева израду урбанистичког пројекта.

Вишепородични стамбени објекат Б (фаза 1)

Планирани објект, као вишепородични стамбени објект са више од пет стамбених јединица., захтева израду урбанистичког пројекта.

Тачка 3.6.13. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

-Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

Предметна катастарска парцела бр. 3518 К.О. Панчево, на којој је предвиђена изградња Вишепородичног стамбеног објекта А и Вишепородичног стамбеног објекта Б, има површину од 822м², а ширина парцеле према регулацији је 15.15м, што задовољава прописане услове за грађевинску парцелу.

3.7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НА ПАРЦЕЛИ

-остварени параметри за катастарску парцелу број 3518 К.О. Панчево

намена		Површина м ²	Дозвољени индекс заузетости %	Остварени Индекс заузетости у %
површина парцеле		822,00 м ²		
Вишепородични стамбени објекти (бруто приземља) Објект А Објект Б		261.00м ² 211.00м ²		
Укупна заузетост		472.00м ²	70%	57.42%
Саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи		122.01м ²		14.84%
зелене површине	На парцели	227.99 м ²	Мин 30%	27,74%
	Зелени кров	213.53x0.1=21.35 м ²		2.59%
	УКУПНО:	249.34 м ²		30.33%
Укупно: заузетост+зеленило			100%	100%

Бр. УП-63/25

	Предвиђени параметри (из информације о локацији)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	9m	Ширина грађевинске парцеле ка Улици Димитрија Туцовића је 15.15m
Минимална површина парцеле	250m ²	822m ² ;
Спратност	Задати параметри су висина венца и висина слемена. Број етажа је дат оријентационо П+2+Пк/Пс/Ман. За објекте у унутрашњости парцеле спратност је нижа за једну спратну висину.	Објекат А - П+3+Пс (висина слемена и венца у складу са прописаним вредностима) Објекат Б - П+2+Манс (висина слемена и венца у складу са прописаним вредностима)
Максимална висина слемена	Објекти на регулацији - 15,50м Објекти у унутрашњости парцеле – 12.5 м	Објекат А - 15.50м Објекат Б – 12.50м
Максимална висина венца	Објекти на регулацији - 11,50м Објекти у унутрашњости парцеле – 8.50 м	Објекат А - 11,49м Објекат Б – 8.50м
Индекс изграђености	(није задат)	2,76
Индекс заузетости	Макс. 70%	Планирано под објектима (Из) 472м ² = 57.42 % површине парцеле
Саобраћајне,манипулативне површине и паркинзи	(није задат)	122.01м ² = 14.84 % површине парцеле
Паркинг	На парцели је потребно обезбедити једно паркинг место за једну стамбену јединицу, што значи да је за 24 стамбене јединице неопходно 24 места за паркирање, од чега је неопходно 2 места обезбедити за особе са инвалидитетом	На парцели је предвиђено укупно 24 места за паркирање, за потребе 24 стамбене јединице и то: -12 места за паркирање путем паркинг платформи (клацкалице) у приземљу Објекта А, -8 места за паркирање путем паркинг платформи (клацкалица) на слободном делу парцеле између објекта А и Б и -4 гаражна места у приземљу Објекта Б, од којих су два места предвиђена за особе са инвалидитетом.
Озелењавање	Мин 30% површине парцеле, од чега мин 10% под високим растињем	планирано је укупно 30.33% (249.34м ²) зелених површина, и то: 27,74% (227.99м ²) - директно на тлу 2.59% (21.35м ²) - учешће зеленог крова у обрачуну зелених површина

- ПРИКАЗ БРУТО ПОВРШИНА :

- Приказ бруто површина објект А (фаза 2):

БРУТО површина приземља	261.00м ²
БРУТО површина 1. спрата	279.00м ²
БРУТО површина 2. спрата	279.00м ²
БРУТО површина 3. спрата	279.00м ²
БРУТО површина повученог спрата	271.00м ²
Укупна развијена БРУТО површина стамбеног објекта П+3+Пс.	1369.00м ²

Приказ бруто површина објект Б (фаза 1):

БРУТО површина приземља	211.00м ²
БРУТО површина 1. спрата	231.00м ²
БРУТО површина 2. спрата	231.00м ²
БРУТО површина мансарде	230.00м ²
Укупна развијена БРУТО површина стамбеног објекта П+2+Пс	903.00м ²

3.8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле.

На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом. У деловима зелених површина, где постоје могућности за то, предвиђа се садња дрвећа и високог растиња

На парцели је предвиђено укупно 30.33% (249.34м²) зелених површина (минимално дозвољено 30%), од чега је 27,74% (227.99м²) директно на тлу, а 2,59% (21.35м²) је учешће зеленог крова у опбрачуну зелених површина (10% од површине зеленог крова).

3.9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Према прибављеној копији плана водова службе за катастар непокретности Панчево и условима јавних и комуналних предузећа, у Улици Војвођанска налазе се инсталације водовода, електроинсталација, гасовода и ТК инсталације. Прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 7.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

3.9.1. НАПАЈАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

А. НАПАЈАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

Прикључак објекта на нисконапонску дистрибутивну мрежу није предмет пројекта.

Објект А

На уличној фасади објекта 1 је предвиђено постављање кабловских прикључних кутија КРК1 и КРК-Р1. У КРК1 уградити две цеви Ø110mm за увод каблова, а у КРК-Р1 једну цев Ø110mm за увод каблова. Са КРК1 се напаја орман мерног места ОММ1 каблом РР00 4x95mm² положеним у једнослојну електроизоловану коруговану цев Ø90mm. Са ормана мерног места ОММ1 постављеног

у ходнику у приземљу објекта се предвиђа напајање разводних ормана заједничке потрошње, лифта, паркинг лифта и разводних табли станова. Са ормана мерног места ОММ-Н1 постављеног на фасади изнад КРК-Р1 се предвиђа напајање хидроцила за хидрант.

Објект Б

На спољној фасади објекта 2 је предвиђено постављање кабловске прикључне кутије КРК2 и КРК-Р2. У КРК2 и КРК-Р2 уградити по једну цев Ø110mm за увод каблова. Са КРК2 се напаја орман мерног места ОММ2 каблом РР00 4x95mm² положеним у једнослојну електроизоловану коруговану цев Ø90mm. Са ормана мерног места ОММ2 постављеног у ходнику у приземљу објекта 2 се предвиђа напајање разводних ормана заједничке потрошње, лифта и разводних табли станова. Са ормана мерног места ОММ-Н2 постављеног на фасади изнад КРК-Р2 се предвиђа напајање хидроцила за хидрант.

Каблови се постављају у већ припремљеним шлицевима. До свих разводних ормана и разводних табли, осим RO-Н1 и RO-Н2, полажу се напојни каблови типа РР00-Y, до разводних табли станова и управљачко-сигнални каблови РР 2x1.5mm², а до разводних ормана хидроцила се полажу напојни каблови типа NHXN-J.

Б. РАЗВОДНИ ОРМАНИ И ТАБЛЕ

Опрема свих разводних ормана и табли је дефинисана одговарајућим једнополним шемама и предмером радова. Сваки разводни орман мора бити опремљен једнополним шемама које одговарају изведеном стању. Сва опрема разводних ормана мора имати натписне плочице са тачно прецизираним ознакама.

Разводни ормани RO-ZP1, RO-ZP2 и RO-PL су израђени од два пута декапираног лима, са вратима са бравом и кључем, за монтажу на зид, са главним прекидачем, у заштити IP43.

Разводне табле RT станова и оставе су предвиђене као типске – ормани од самогасиве пластике са провидним поклопцем – уградне у зид, опремљене потребним бројем типских DIN шина за аутоматске прекидаче и сл. опрему.

Ц. ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧНИХ МЕСТА

У свим становима је предвиђен довољан број монофазних „шуко“ прикључница. Тип, број и место уградње су одређени према намени простора и идејном распореду опреме из архитектонског пројекта. Поред „шуко“ прикључница опште намене, предвиђене су и:

- прикључница са поклопцем, IP44, за прикључак веш машине у купатилу, на 0,7m од коте пода и на минималном растојању од најближег активног тачећег места од 60cm,
- прикључница са поклопцем, IP44, за прикључак фена за косу у купатилу, на 1,4m од коте пода и на минималном растојању од најближег активног тачећег места од 60cm,
- прикључница са поклопцем, IP44, на 0,5m од коте пода на тераси,
- прикључнице за бојлер и машину за прање посуђа у кухињи, монтажа у зиду на 0,5m од пода,
- прикључнице за аспираторе паре изнад ел. шпорета у кухињама, постављене на висини од 1,6m,
- трофазне прикључнице (3L+N+PE), 3x16A за прикључење ел. шпорета у кухињи, монтажа у зиду на 0,5m од пода.

Директни изводи су предвиђени за прикључење:

- електричних бојлера у купатилима,
- телекомуникационих разводних ормана у становима,
- топлотних пумпи.

Д. ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА

Пројектом су предвиђене следеће врсте осветљења у објекту:

- опште осветљење,
- евакуационо и информационо осветљење на путевима евакуације из објекта.

У свим собама станова су предвиђени изводи за светиљке, завршени керамичким грлом Е27 и сијалицом 60W. Светиљке набавља и монтира корисник по свом избору. Број и место извода је одређен према намени простора и идејном распореду опреме и намештаја у арх. пројекту.

Тачан тип светиљки је одређен само тамо где је неопходна повишена IP заштита или потребан број сијаличних грла у светиљци – купатила и терасе, гаражна места, као и у предсобљима где су предвиђене плафонске светиљке са опалним дифузором.

У свим деловима објекта (степеништа, ходници и сл.) предвиђене су одговарајуће светиљке, у зависности од намене, захтеваног нивоа осветљаја и потребног степена IP заштите.

Локално укључење/искључење осветљења је предвиђено одговарајућим прекидачима, поред улазних врата у просторију. Лампе изнад лавабоа у купатилима укључују се локално на самим лампама.

Осветљење степеништа се укључује преко комбинације степенишних аутомата и једнополних контактора, а помоћу тастера са светлећом типком. Предвиђена је и могућност ручног укључења помоћу преклопке 1-0-2.

Укључење расвете ајнфора, дворишта и гаражних места је предвиђено PIR сензорима.

Осветљење путева евакуације се остварује помоћу надградних светиљки са LED светиљкама снаге 4W, IP40, опремљеним потребним ознакама „→“ и „ИЗЛАЗ“ за показивање смера кретања у случају нестанка напона из мреже, равномерно распоређеним да пружају довољан осветљај путева.

Светиљке су са NiCd батеријама и исправљачем, које дају аутономију од 3h.

Евакуационо и информационо осветљење је пројектовано у складу са одредбама стандарда SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172.

Е. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД ИНДИРЕКТНОГ ДОДИРА

Као заштита од индиректног додира предвиђа се заштита аутоматским искључењем напајања, применом TT система.

У ел. инсталацији новопроектваног објекта је предвиђен систем заштите од превисоког напона додира типа TT, што је образложено приложеним прорачуном. Заштитни (PE) проводник у инсталацији објекта повезује се на уземљивач објекта преко заштитне сабирнице у ОММ. У складу са прописаним временима и дозвољеним напоном додира код овог система, предвиђено је аутоматско искључење напајања у случају квара, деловањем ZUDS, предвиђеним за постављање у разводним таблама.

Главно изједначење потенцијала је предвиђено повезивањем свих металних делова опреме и неелектричних инсталација у објекту на GSIP – Cu сабирницу 30x5 mm, у посебном орману са вратима. На GSIP се повезују:

- ОММ-1 и ОММ-2 — PP00-Y 1x50mm²
- темељни уземљивач — FeZn 25x4mm
- метални делови ViK — PP00-Y 1x16mm²
- ODO ормани — PP00-Y 1x16mm²
- орман JPr — PP00-Y 1x16mm²
- цеви грејања — PP00-Y 1x16mm²
- конструкција паркинг лифта — PP00-Y 1x16mm²

У мокрим чворовима је предвиђено допунско изједначење потенцијала свих металних маса (према детаљу), тако што се исте повезују на сабирну кутију PS-49 (испод умиваоника на 0.3m од пода), проводницима P/F-Y-1x4mm² у PVC цевима, а кутије се повезују са PE шинама у разводним таблама станова кабловима P-Y-1x6mm².

Предвиђено је повезивање металних конструкција на фасади, степенишних рукохвата и осталих металних маса унутар објекта на уземљивач, траком FeZn 25x4mm.

На електричну опрему примењују се техничке мере заштите од директних додира према SRPS HD 60364-5-52.

Ф. ГРОМОБРАНСКА ИНСТАЛАЦИЈА И УЗЕМЉЕЊЕ

Громобранска инсталација се састоји из спољашње и унутрашње инсталације. Спољашња громобранска инсталација има задатак да прихвати и одведе у земљу енергију атмосферског пражњења и састоји се из три система: прихватног система, спусних проводника и уземљивача. Унутрашња громобранска инсталација смањује опасна дејства атмосферског пражњења у унутрашњости штићеног објекта и обезбеђује изједначење потенцијала ради спречавања појаве опасних индукованих напона, као и продор пренапона атмосферског порекла. Према класификацији објеката на основу ефеката удара грома, стамбени објекат спада у уобичајене објекте према SRPS EN 62305-1:2011.

– Ниво заштите:

Прорачуном је одређен III ниво заштите за објекте 1 и 2 према SRPS EN 62305-1:2011 и у складу са тим је пројектована громобранска инсталација.

– Прихватни систем:

На крову објекта предвиђени су главни прихватни водови за прихватање директног атмосферског пражњења. Користи се FeZn трака 20x3mm.

Све истурене металне масе на крову повезују се са прихватним системом помоћу вода FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č и укрских комада, на начин описан на цртежу крова. Хоризонтални олуци су помоћу стезалки SRPS N.B4.908P повезани са громобранском инсталацијом.

– Спусни проводници:

Спусни проводници су предвиђени водом FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č, постављеним у армирано-бетонским стубовима. На сваком спрату се хоризонтална арматура конструкције објекта повезује са вертикалним спусним водовима (варењем), тако да се може користити као хоризонтални прстен спусног система.

– Испитни спојеви:

На сваком спусном воду, у приземљу, на висини 1,5m од коте земљишта, постављају се испитни спојеви у кутијама за мерни спој. Од испитних спојева до уземљивача предвиђена је веза водом FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č са уземљивачем.

– Уземљивач:

Предвиђају се темељни уземљивачи, распореда типа „B“, код којих је задовољен услов за средњи геометријски полупречник уземљивача $r \geq I1$, према SRPS EN 62305-1:2011, тачка 2.3.3.2, где је I1 минимална дужина уземљивача. Уземљивач се предвиђа водом FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č, положеним у слоју мршаваг бетона, испод хидроизолације. Сви спусни проводници су спојени са уземљивачем, а спојеви су изведени укрским комадом SRPS N.B4.936/III и заштићени од корозије. Заштита објекта од влаге предвиђена је постављањем хидроизолације испод темеља објекта. Због тога се уземљивачи изводе као класични, тако што се испод хидроизолације у слоју мршаваг бетона поставља трака 25x4mm. Прикључак одвода на уземљиваче изводи се траком која се поставља испод темеља, а затим води по стубовима до места за повезивање са испитним спојем. Од сабирница за изједначење потенцијала „SIP“ до темељних уземљивача полаже се вод FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.

Контролу громобранске инсталације након завршетка радова треба да изврши надлежна институција и да изда одговарајући Atest.

Целокупна електроинсталација мора, приликом постављања и/или када је завршена, али пре предаје кориснику, бити прегледана и испитана у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона.

Г. ОСТАЛО

Сви материјали морају бити првокласног квалитета, а радови изведени стручном радном снагом за предметне врсте радова.

За било какве измене у односу на пројектну документацију неопходно је прибавити писмену сагласност пројектанта или надзорног органа.

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис, премер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.

Све делове извести према прописима, препорукама и стандардима надлежних установа и предузећа, важећим у Панчеву.

3.9.2. СНАДБЕВАЊЕ ВОДОМ И ОДВОД ОТПАДНИХ ВОДА

Објекат је потребно прикључити на градски водовод преко новог прикључка, пречника DN75mm (Ø65, 2,5"), преко водомерног окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије парцеле, на колском приступу. У водомерно окно је потребно уградити два комбинована водомера Ø50/20mm за мерење потрошње санитарне и хидрантске мреже посебно уличног и посебно дворишног објекта.

Прикључење објекта на фекалну канализацију извршити преко новог прикључка фекалне канализације, пречника DN160mm. Прикључак ће бити заједнички за оба објекта. Ревизиони шахт фекалне канализације поставити, на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

Прикључење објекта на атмосферску канализацију преко новог прикључка, преко ревизионог окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије на колском прилазу. Потребан пречник прикључка на атмосферску канализацију је DN160mm. Воде са манипулативних површина, паркинга ће се преко сепаратора нафтних деривата упуштати у фекалну канализацију.

Потребан пречник прикључка на градски водовод је DN75 (Ø65mm, 2,5").

Потребан пречник прикључка на фекалну канализацију је DN160mm.

Потребан пречник прикључка на атмосферску канализацију је DN160mm.

За потребе инвеститора, израђен је пројекат хидротехничких инсталација за објекат. За потребе стамбеног објекта предвиђено је да се користи вода са јавне водоводне мреже за потрошаче санитарних чворова у целом објекту.

Пројектом хидротехничких инсталација обухваћена је:

- а). инсталација водоводне мреже санитарне воде;
- б). инсталација водоводне мреже хидрантске воде;
- ц). инсталација фекалне и атмосферске канализације;
- д). санитарни прибор и уређаји.

а). ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ:

Потребно је изградити нови прикључак, пречника прикључка DN75.

У водомерно окно поставити 2 комбинована водомера пречника Ø50/20, којим ће се мерити укупна количина санитарне и хидрантске воде, посебно за улични и посебно за дворишни објекат.

Димензије водомерног окна су 2,00x1,70x1,50 (светли отвор).

Унутрашња инсталација водоводне мреже ради се за снабдевање потрошача санитарном водом у санитарним чворовима. Унутрашњи развод санитарне воде у објекту пројектован је од пластичних водоводних цеви и фазонских комада, за радне притиске до 16 бара. Све унутрашње водоводне инсталације су предвиђене од PP-R цеви одговарајућег пречника према пројекту, повезане одговарајућим фитингом, изоловане одговарајућим изолационим материјалом. Водоводна мрежа која се води видно на зидовима и испод таванице се термоизолује и облаже alu лимом, да не би дошло до појаве конденза на спољашњим површинама водоводних цеви. Сва точећа места унутрашњих водоводних инсталација се завршавају одговарајућим вентилима и славинама.

Топлу воду у објекту користе потрошачи санитарне воде у wc-у и кухињи. Топла вода се припрема електричним бојлерима који одговарају потребама потрошача, а све цеви топле воде је потребно термоизоловати.

Притисак у мрежи обезбедиће постројење за повишење притиска за санитарну воду, за сваки објекат посебно.

б). ИНСТАЛАЦИЈА ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

Пројектом је предвиђено да се изгради унутрашња хидрантска мрежа која ће се напајати са новопроектваног прикључка пречника PE DN75mm (2,5"). Хидрантска мрежа је рађена посебно за објекат 1 и објекат 2. На свакој етажи сваког објекта предвиђа се изградња по једног унутрашњег хидранта. Укупан број унутрашњих хидраната у објекту 1 је 5, док је у објекту 2 предвиђена уградња

4 РР хидранта. Хидрантска мрежа је пројектована према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС бр. 3/2018). Унутрашња инсталација хидрантске мреже објекта је прикључена на јавну водоводну мрежу у водомерном шахту. Унутрашња хидрантска мрежа је предвиђена да снабдева све унутрашње хидранте објекта. Инсталација унутрашње хидрантске мреже се ради од челично поцинкованих цеви и потребних фитинга. Хидрантска мрежа која се води видно на зидовима и по плафону заштићује се бојењем. Цеви које се полажу у земљу треба заштитити од корозије. Противпожарне ормариће, прописно опремљене, поставити на 1,50 m од пода, на месту означеном у графичким цртежима. Хидрантска мрежа се поставља у ходницима (заједничке просторије). На местима проласка хидрантске мреже кроз противпожарне зидове поставити око цеви ватроотпорну смесу – противпожарну заптивну масу Hilti CFS S-ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета ватроотпорности од 120 минута, у дужини од 0,5 m испред и иза зида код проласка поцинковане цеви кроз противпожарни зид. На местима продора поцинкованих цеви кроз противпожарни зид поставити око цеви камену вуну густине 150 kg/m³, тако да попуни средину продора, а са обе стране продора, у дубини од 10 mm, нанети РР зашивну масу HILTI CFS S ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета. Цеви изоловати цевном изолацијом од камене вуне дебљине 20 mm са обе стране продора, у дужини од минимум 500 mm. Унутрашња хидрантска мрежа се напаја директно са градске водоводне мреже у водомерном шахту. Расположиви притисак на месту прикључка водоводне мреже у објектат је 2,50 бара. Хидраулички прорачун је рађен по методи Brix-а. Потребно је предвидети постројење за повишење притиска хидрантске мреже.

ц). ИНСТАЛАЦИЈА ФЕКАЛНЕ И АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до новопроектваног прикључка фекалне канализације. Потребно је изградити нови прикључак пречника DN160mm. Хидраулички прорачун фекалне канализације дат је у нумеричкој документацији. Прикључење објекта на фекалну канализацију извршити преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије, у колском улазу објекта, као што је приказано на ситуацији у графичкој документацији.

Од санитарних уређаја унутар објекта отпадне воде се одводе канализационим цевима одговарајућих пречника и падова. Канализационе вертикале се после монтаже обзиђују. На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиони отвор са поклопцем.

Вентилација канализационих вертикала остварује се на крову објекта класичним вентилационим капама, а тамо где то није могуће предвидети вентилационе решетке.

Канализациону мрежу у објекту урадити од РР-НТ канализационих цеви израђених од полипропилена-кополимера (PPCO) поступком коекструдирања, у складу са нормом EN 1451-1. Ове цеви имају спојни муф и фабрички уграђен заптивни прстен. Цеви се производе у сивој боји према RAL7037. Фитинг је произведен од полипропилена (PP) у складу са нормом EN 1451. Заптивни прстен се производи од стирен-бутадиен-каучука (SBR) у складу са нормом EN 681, део 1, тврдоће 60 +/- по Shor. Предвиђени век трајања је најмање 50 година. Цеви су видљиво и трајно обележене именом произвођача, врстом материјала, применом, димензијом, дебљином зида цеви, дужином, датумом производње, временом производње и ознаком норме.

За постављање и монтажу унутрашње канализације важи норма EN 12 056, део 1–5 (Унутрашња канализација – гравитациони системи). Уз испоручени материјал доставити Потврду о квалитету или сличан сертификат домаће институције (Машински факултет у Београду и слично). Сертификат мора да важи за све захтеве стандарда, а не само за достављени узорак.

Канализациону мрежу у објекту поставити у паду од 1,5 %. Цеви иду по плафону подземне етаже и излазе из објекта до ревизионог шахта. Унутрашњу инсталацију канализације радити од РР-НТ цеви за кућну канализацију са потребним фазонским комадима и одговарајућим заптивним гумицама, у свему према упутству произвођача. Унутрашња инсталација канализације је предвиђена за санитарну и фекалну отпадну воду. На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиони отвор, а у крову је предвиђена вентилациона капа за одушак.

Канализационе вертикале водити поред зида, рабицирити их и малтерисати или затворити водоотпорним „knauf“ плочама. Где цеви пролазе кроз зидове под углом од 90°, направити отвор за 5

ст већи од пречника цеви; цев је на месту отвора заштићена изолационом траком. У поду купатила су сливници DN75, комплет. Сва скретања су са луковима 45° на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваког муфа, тј. на око 2,00 m, завршно маскиран и сакривен од погледа.

Одвођење атмосферских вода са равног крова у дворишном делу обавља се кровним сабирним сливницима, а даље се унутрашњим цевоводом одводи до прикључка са уличном атмосферском канализацијом. Одвођење воде са равног крова изнад етаже повученог спрата обавља се кровним сабирним сливницима који одводе воду до олучних вертикала, које даље воде до хоризонталног развода испод плафона приземља, одакле се вода одводи до прикључка на уличну атмосферску канализацију.

Отпадна вода са подних површина гаражних простора се, пре испуштања у канализацију, третира у сепаратору лаких нафтних деривата, одакле се пречишћена вода гравитационо, преко ревизионог окна које се налази на око 1,50m од регулационе линије, повезује на градску атмосферску канализацију. Прикључна цев из објекта је пречника DN160mm.

д). САНИТАРНИ ПРИБОР И УРЕЂАЈИ

У објекту су предвиђени следећи уређаји:

- WC шоља са нискомонтажним испирачем
- Умиваоници $\text{dim } 58/46$ са стојећом батеријом и хромираним сифоном
- Каде стојеће са батеријом и хромираним сифоном

Санитарна галантерија садржи: огледало са етажером, држач сапуна, хромирани држач пешкира са 2 крака, као и држач роло папира.

3.9.3. САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК:

Вишепородичном стамбеном објекту А приступа се саобраћајним прикључком и пешачким приступом са катастарске парцеле бр. 8023/1 КО Панчево (Ул.Димитрија Туцовића).

Колски прикључак је 5,0m ширине, дефинисан осовински, координатама осовинских тачака П1-П2-П3, постављен под правим углом на коловоз саобраћајнице Димитрија Туцовића, без лепеца (у складу са условима). Пешачки приступ и улаз у објект А је директно са тротоара јавне саобраћајне површине поменуте улице.

Вишепородичном стамбеном објекту Б, приступаће се од Улице Димитрија Туцовића на катастарској парцели бр.8023/1 КО Панчево, кроз ајнфорт објекта А, дворишног дела, до објекта Б. Објект А и Б се налазе на истој парцели инвеститора, кат.број 3518 К.О.Панчево.

Ширина колског пролаза (ајнфорта) кроз објект А износи 5,4m, осим на самом улазу у пролаз у дужини од 2,08m где је ширина 3,5m и представљена је рампом и силаском у ајфорт. Ширина саобраћајне површине кроз дворишни део је 5,4m и у истој ширини је постављен ајфорт објекта Б. Пешачки прилаз и улаз у објект Б биће остварен обједињеном колско-пешаком површином кроз ајфорт објекта А, манипулативном површином дворишног дела и кроз ајфорт објекта Б. Ширина пешачког улаза у објект Б је 2,77m.

Паркирање:

У оквиру парцеле инвеститора кат.број 3518 К.О.Панчево обезбеђено је укупно 24 паркинг/гаражна места за путничка возила за 24 стамбене јединице (по критеријуму 1пм/гм за 1 стамб./функ. јединицу).

Од тога је:

- у оквиру приземља објекта А - 12 гаражних места (3 паркинг платформе – клацкалице за по 4 аутомобила (2+2))
- у оквиру дворишног дела - 8 гаражних места (2 паркинг платформе – клацкалице за по 4 аутомобила (2+2))
- у оквиру приземља објекта Б - 4 гаражна места (2 обична и 2 места резервисана са особе са инвалидитетом).

3.9.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Предвиђено је грејање електричну енергију путем топлотних пумпи ваздух-ваздух.

3.9.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

A. СТРУКТУРНА КАБЛОВСКА МРЕЖА SKS

Пројектом телекомуникационих и сигналних инсталација, а у складу са пројектним задатком, у објекту је предвиђена електронска мрежа за комуникацију и пренос података по принципу структурног каблирања и базирана на FTTH мрежној архитектури. То подразумева стварање услова за прикључења ТК провајдера адекватним уводом у објекат, планирање оптичког дистрибуционог ормана у приземљу, вертикалног и хоризонталног развода оптичких каблова, оптичких спратних ормана, станских кутија и DSL инсталације у становима.

За увод приводних телекомуникационих каблова у објекте, на позицији дефинисаној у графичком делу пројекта, поставља се уводна, крута PE цев Ø40mm у дужини од 1m од регулационе линије до улаза кабла у објекат 2. Од ODO2 објекта 2 положити једну цев PE 40 до објекта 1, како би и он био повезан на мрежу. Цев полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Цев се полаже у ров, на дубини од минимално 0,6m од коте терена, под нагибом од минимално 25mm, у циљу спречавања продора воде кроз цев у објекат. Места проласка цеви кроз зидове објекта треба да буду заптивена без могућности продора течности, гасова и паразита. Од места продора у објекат до оптичког дистрибуционог ормана (ODO) развод се врши по PNK регалу ширине 100mm у простору приземља.

Успонски оптички развод се изводи од ормана ODO1 и ODO2 до оптичких спратних ормана (OSO), предвиђених на свим спратовима, оптичким кабловима са четири мономодна влакна 9/125µm. Од ТК концентрације у приземљу (ODO1 и ODO2) каблови се полажу у зид у PE цевима Ø32mm. Поред цеви са оптичким кабловима поставља се и резервна PE цев Ø32mm.

Поред инсталационог канала, на спратовима, планирана је монтажа оптичких спратних ормана (OSO) у којима ће се терминирати успонски (спратни) оптички каблови. Од ових ормана до сваког стана планирана је уградња у зид 2 x PE цев Ø16 до мултимедијалне кутије MMKn за полагање станског оптичког кабла (кабл са једним влакном по стану) и за резерву за будуће каблове.

Структурна кабловска мрежа у становима треба да се изведе по принципу структурног каблирања, базирана на FTTH мрежној архитектури, а у складу са захтевима пројектног задатка и препорукама „Телеком Србија“ (у складу са стандардима ANSI TIA/EIA 568B, ISO/IEC 11801 и EN50173). Локална мрежа у становима подразумева хоризонтални FTP кабловски развод од мултимедијалне кутије MMKn до утичница (сетова) у стану, а намена прикључака (телефонски, рачунарски, Wi Fi...) одређује се преспјањем на patch panel-у унутар мултимедијалне кутије. Број и распоред RJ45 утичница одређен је у зависности од величине стамбене јединице. Модули (конектори) RJ45 се монтирају у зид на висини 0,5m од нивоа пода, у утичнице које се налазе у сету са електроенергетским утичницама (сет је специфициран у пројекту енергетике, а модули/конектори RJ45 и припадајући адаптери у овом пројекту).

Мултимедијална кутија – MMK поставља се изнад улазних врата, поред разводне табле стана, а све у складу са техничким условима и могућностима монтаже. Начелне димензије кутије су 500x300x140mm (VxŠxD). Кутија се састоји од базе (која се монтира на зид, делимично у зид или у зид) и оквира са вратима и бравицом који се монтира на базу. Кутија је опремљена пасивним мрежним компонентама за терминацију каблова спољашње мреже (оптика FTTH) и каблова структурне мреже – унутрашње мреже. Поред пасивне опреме, у MMK кутију се смешта и активна (ONT) опрема ТК провајдера (није предмет овог пројекта). Кутија је стандардизована и опремљена основним елементима:

- мини преспојним панелом са 8 слотова за RJ45 микроутичнице,
- касетом за спајсовање оптичких влакана,
- елементом за резерву оптичког кабла,
- носачима активне опреме,
- елементима за ранжирање преспојних и других каблова,
- напојном летвом са 3 шуко утичнице за напајање активне опреме,

- преспојним кабловима за преспајање пасивних и активних портова.

Улаз свих каблова спољашњих мрежа може се извршити са бочних страна и/или са стране базе, исецањем отвора потребних димензија. Каблови се уводе и фиксирају елементима за ранжирање каблова и терминрају на одговарајућим панелима. Увођење каблова у кутију извршити тако да се ниједан од елемената развода и каблова не види, ради физичке безбедности мреже.

Инсталацију телефонско-рачунарске мреже у становима, у хоризонталном разводу, извести инсталационим каблом FTP 4x2x0.5 cat 6е, провученим кроз инсталационе цеви одговарајућег пречника (Ø16 и Ø32), које се уклапају у зид испод малтера. На местима рачвања и ломљења инсталације монитрати разводне кутије Ø78, а на местима постављања утичница у зид монитрати разводне кутије Ø60.

Б. TV ИНСТАЛАЦИЈЕ

У свим собама, на месту где је предвиђен TV, предвиђена је по једна TV прикључница, 1М. Прикључнице су беле боје, модуларног типа. Рам и маска су специфицирани у пројекту електроенергетских инсталација, а TV прикључнице у овом пројекту. Од разводног ормана у стану до TV прикључница полаже се инсталациони кабл FTP 4x2x0.5 cat 6е. Сви инсталациони каблови полажу се у зиду, под малтером, у PVC цевима одговарајућег пречника Ø16mm.

Ц. ИНТЕРФОНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објектима су предвиђене видео-интерфонске инсталације. Интерфонски систем је са позивним станицама DMR18S-F, уређајима за напајање PS5, DPS модулаторима, електричним прихватницима, релејима, тастерима, трансформаторима за напајање брава, дистрибутерима видео-сигнала DBC4A1 и видео-мониторима DT47 у становима.

Инсталације интерфона се изводе кабловима J-Y(St)Y 4x2x0.8mm и PP/L 2x0,75mm, положеним у зид испод малтера. Постављање позивних станица је предвиђено на улазима у објекте.

Д. РУЧНА ДОЈАВА ПОЖАРА

У објектима су предвиђени системи за дојаву пожара. Системи се састоје од:

- централних уређаја за пожарно узбњивање за сваки објекат,
- ручних јављача пожара,
- алармних сирена,
- кабловских инсталација.

Намена система је да се изврши ручно алармирање и извршна функција – довођење лифта у приземље.

Централни уређаји за пожарно узбњивање су типа QSSZ+ и састоје се од напојно-исправљачког склопа, временског склопа за активирање сирена и акумулаторских батерија за резервно напајање (12V, 22Ah). Системи се постављају у разводне ормане заједничке потрошње RO-ZPA и RO-ZPB. Напон напајања централног уређаја је 230VAC / 12VDC.

Централе се напајају напоном из мреже 230V/50Hz из ормана RO-ZP1 и RO-ZP2 са посебних струјних кругова (напојни каблови морају бити минималног пресека 1mm² и са осигурачима од 5A). Резервно напајање 12VDC је из сопствених акумулаторских батерија (22Ah). Систем обезбеђује рад при недостатку напона без аларма 72h, а при аларму 0,5h.

Ручни јављачи се монтирају поред врата на путу евакуације, предвиђени су на уочљивим и приступачним местима, у комуникацијама и у близини свих излаза из објекта на 1,5m од пода.

У степенишним просторима објекта се постављају ручни јављачи пожара на сваком нивоу и алармне сирене у гаражи, приземљу, на другом и повученом спрату у објекту 1 и у гаражи, на првом спрату и мансарди у објекту 2.

Упозорење о настанку пожара врши се звучним сигналом преко алармних сирена које се монтирају на висини 2m, а управљачки сигнал омогућава спуштање лифта у приземље. Ручни јављачи се

активирају разбијањем стакла што аутоматски укључује сирену. Алармне сирене се монтирају на зиду на висини од 2m.

Инсталација за повезивање јављача пожара се изводи кабловима JH(St)H 1x2x0,8mm, положеним у инсталациону цев у зиду. Инсталација за повезивање сирена и главне станице лифта се изводи кабловима JEH(St)H 1x2x0,8mm Fe180/E30, положеним у инсталациону цев у зиду.

Табела извршних функција централе PPC

Извршна функција централе	Деловање на	Опис деловања	NO / NC контакт централе
Укључивање алармних сирена	Алармне сирене	Активирање сирене-давање звучног сигнала	NO или NC
Сигнал за довођење лифта у приземље	RT-LF1, RT-LF2	Довођење лифта у приземље	NO или NC
Систем за деблокаду врата са електричном бравом у систему интерфона	RO-ZP1 RO-ZP2	деблокада врата са електричном бравом у систему интерфона	NO или NC

Документација коју мора поседовати систем за дојаву пожара

Стабилан систем мора поседовати:

- Пројекат изведеног система за дојаву пожара,
- Упутство за руковање и одржавање,
- Књига одржавања (контролна књига),
- План узбњивања,
- Спровођење обуке лица у погледу коришћења система,
- Записник о извршеној предаји техничке документације и опреме која је саставни део стабилног система.

Пројекат изведеног објекта мора бити оверен од Извођача радова.

Упутство за руковање и сервисирање израђује се из два дела:

- Први део садржи технички опис, техничке податке, упутство за употребу и поступак основног одржавања.
- Други део садржи поступак сервисног одржавања.

Технички подаци о систему морају да буду комплетни и да садрже нарочито:

1. радне фреквенције;
2. максималне граничне вредности карактеристика;
3. радне услове (обавезно граничнике);
4. излазне карактеристике (25 °C);
5. заштитне мере.

Е. ОСТАЛО

Сви материјали морају бити првокласног квалитета, а радови изведени стручном радном снагом за предметне врсте радова.

За било какве измене у односу на пројектну документацију неопходно је прибавити писмену сагласност пројектанта или надзорног органа.

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис, преомер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.

Све делове извести према прописима, препорукама, стандардима надлежних установа и предузећа, важећим у Панчеву.

3.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Мере заштите од земљотреса односе се на основне смернице и услове за организацију и изградњу насељских површина, применом важећих правилника везано за степен изградње (стамбени, централне и радне зоне), густину насељености, спратност објеката, планирање слободних површина за потребе евентуалног размештаја и смештаја становништва. Грађевинско-техничке мере предвиђају правилан избор локације за градњу објеката, забрану изградње на неподесним теренима као и строго поштовање законских прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. Заштита од земљотреса обезбедиће се спровођењем инжењерско-геолошких услова. При изградњи објеката узети у обзир прорачун на отпорност за земљотрес јачине минимално 7 степени МЦС, уз поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедио слободни пролаз у случају зарушавања.

Мере заштите од земљотреса односе се на основне смернице и услове за организацију и изградњу насељских површина, применом важећих правилника везано за степен изградње (стамбени, централне и радне зоне), густину насељености, спратност објеката, планирање слободних површина за потребе евентуалног размештаја и смештаја становништва. Грађевинско-техничке мере предвиђају правилан избор локације за градњу објеката, забрану изградње на неподесним теренима као и строго поштовање законских прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. Заштита од земљотреса обезбедиће се спровођењем инжењерско-геолошких услова. При изградњи објеката узети у обзир прорачун на отпорност за земљотрес јачине минимално 7 степени МЦС, уз поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедио слободни пролаз у случају зарушавања.

Фундирање објекта је планирано на армирано бетонским темељним плочама. Основни носећи елементи објекта су армирано-бетонска зидна платна, греде, стубови и међуспратна армирано-бетонска конструкција, који се пројектују у свему према важећим прописима за ту област. Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

3.11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.11.1. Мере заштите од пожара

Прибављено је обавештење МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Панчево, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, број: 217-8941/25 од 30.10.2025.године.

Инвеститор је дужан да се код израде техничке документације придржава одредби Закона о заштити од пожара и услова МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Панчево, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву.

Сходно Закону о заштити од пожара (Сл.Гласник РС бр.111/09, 20/15 и 87/2018), МУП не издаје услове за израду Урбанистичких пројеката и добијања локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозије за израду планских докумената, како је дефинисано чл.29 Закона о заштити од пожара Сл.Гласник РС бр.111/09, 20/15 и 87/2018).

3.11.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара

За задату локацију према Условима број 1086/2 од 22.10.2025. коју је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, предметна локација се налази у зони археолошких локалитета добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- Улица Димитрија Туцовића код бројева 39, 124 и 126, приликом радова на канализационој мрежи у профилима ровова за цеви видљиви су били остаци средњевековних објеката – земљаних калотастих пећи и средњевековне керамике;
- Улица Димитрија Туцовића код бројева 5-7 – Локалитет је откривен приликом копања темеља за стамбену зграду 1962. године. Том приликом су радници нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима;
- Улица Иве Куријачког – од њеног почетка до угла са улицом Карађорђевој у одбаченој земљи налажени су фрагменти керамике XVIII-XIX века, а око бројева 15, 17 и 19 (угао Иве

Куријачког и Димитрија Туцовића) откривени су оскудни остаци три људска скелета на дубини од око 1м, без гробних прилога и трагова укопавања:

- Улица Браће Јовановић 15 – Приликом копања темеља за зграду у улици Браће Јовановић 15 (тадашња Црквена бр. 15) 1893. године, на дубини од 2,5м нађено је 50 60 комада четвртастих опека димензија 47x11cm, Опеке су доспеле у власништво Карла Бем-а из Беле Цркве. Милекер наводи да према казивању грађевинара, налази опека са ознаком ЛЕГ III су чести у Панчеву (тадашња зона грађевинске активности је старо језгро данашњег града)

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

Изградња Вишепородичних обеката А и Б може се извести на основу следећих услова:

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

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

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

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

На предметној локацији се не налазе природна добра.

3.11.3. Мере за одлагање чврстог отпада

Одлагање отпада:

У складу техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада, издатим од стране ЈКП Хигијена, Панчево бр: 02-126-2/2025-0106 од 16.10.2025. год., предвиђено је:

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.

Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10-15м удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4x1,1m

Трошкове набавке посуда за одлагање отпада сноси инвеститор на основу чл. 7 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист Града Панчева“ бр.6/2014, 38/2016 и 29/2017)

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави укупно 4 контејнера запремине 1100m³, 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.

Урбанистичким пројектом су одређена места за 4 контејнера у приземљу Објекта А, са површином захтеваном по условима од 1,4m x 1,1m за сваки контејнер. Простор за контејнере је приступачан радницима и возилима ЈКП „Хигијена“ и лоциран је уз регулациону линију а заштићен је двокрилном клизном капијом од плетене жице. Ниво пода просторије за контејнере је у равни са тротоаром и прилазом.

3.11.4 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.

Пословни објекти морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом омогућава несметан приступ, кретање.

Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015)

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

4.1. Технички опис- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ А (фаза 2)

Локација

На предметној парцели, у катастру непокретности евидентирани су следећи објекти који ће бити уклоњени а рушење ових објеката биће предмет припремних радова у оквиру пројекта за грађевинску дозволу:

- 1 – Породична стамбена зграда површине 317m² – објекат преузет из земљишне књиге
- 2 – Породична стамбена зграда површине 22m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката
- 3 – Помоћна зграда површине 100m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката
- 4 – Помоћна зграда површине 12m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката

Новопроектовани Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс налазиће се у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића бр. 24, на катастарској парцели бр. 3518 К.О. Панчево и имаће 14 стамбених јединица. Објекат је позициониран на регулационој линији према улици Димитрија Туцовића, као објекат у непрекинутом низу, што значи да је удаљење од суседних катастарских парцела бр. 3516 и 3519 К.О. Панчево 0.00m. Удаљење објекта од задње границе парцеле према парцели бр. 3522 К.О. Панчево је 39.56–39.70m, а удаљење од Објекта Б је 13.56–13.58m, што задовољава прописану удаљеност од 2/3 вишег објекта (2/3 од 15.5m је 10.33m). Ситуација је рађена на геодетској подлози.

Функционалност

Новопроектовани Вишепородични стамбени објекат ће имати 14 стамбених јединица и биће спратности П+3+Пс. Категорија објекта је Б, а Класификациони број: 112221.

У приземљу објекта се налазе следеће просторије: гаража (са 3 платформе за по 4 аутомобила), простор за контејнере за комунални отпад (4 контејнера), наткривени прилаз, ветробран, степенишни простор, лифт и две просторије за хидроцил.

На првом спрату, поред заједничког простора (ходника, степеништа и лифта), налазе се четири стана, од којих су два двоипособна и два једноипособна.

Други и трећи спрат су идентични првом.

На повученом спрату, поред заједничког простора, налазе се два троипособна стана.

Пешачки приступ објекту омогућен је директно са тротоара у улици Димитрија Туцовића. Колски приступ парцели биће омогућен путем новог саобраћајног прикључка ширине 5m из улице Димитрија Туцовића.

Приступ крову биће омогућен путем пењалице у заједничком простору на повученом спрату.

Конструкција

Темељи објекта изводе се као армирано-бетонска темељна плоча са армирано-бетонским темељним зидовима, а дубина фундаирања је 150cm од коте терена, односно 170cm од коте пода приземља. Конструктивни систем објекта чине стубови и платна од армираног бетона са међуспратним конструкцијама у виду пуне АБ плоче дебљине d=18cm. У степенишном простору предвиђено је армирано-бетонско лифтовско језгро. Кровна конструкција је раван кров са зеленом површином. Конструктивни зидови зидају се гитер блоковима дебљине d=20cm, а преградни зидови дебљине d=12cm. На спратовима су предвиђене терасе у виду конзола.

Материјализација и обрада

Подови се обрађују керамичким плочицама и таркетом, док је у гаражи бетонска подна плоча.

Унутрашњи зидови се малтеришу, глетују и боје полудисперзивном бојом. У купатилима и тоалетима зидови се облажу плочицама од пода до плафона, а у кухињама у висини 60–150cm. Плафони се боје белом полудисперзивном бојом. Фасада је демит, дебљине d=10cm. Спољна столарија је PVC,

унутрашња врата дрвена. Раван кров има термоизолацију $d=20\text{cm}$. Атмосферске воде се одводе преко олука од поцинкованог лима.

Инсталације

За потребе предметног објекта предвиђено је прикључење на електроенергетску мрежу путем следећих прикључака:

Стан 1	17,25kW (3x25A)
Стан 2	17,25kW (3x25A)
Стан 3	17,25kW (3x25A)
Стан 4	17,25kW (3x25A)
Стан 5	17,25kW (3x25A)
Стан 6	17,25kW (3x25A)
Стан 7	17,25kW (3x25A)
Стан 8	17,25kW (3x25A)
Стан 9	17,25kW (3x25A)
Стан 10	17,25kW (3x25A)
Стан 11	17,25kW (3x25A)
Стан 12	17,25kW (3x25A)
Стан 13	22,08kW (3X32A)
Стан 14	22,08kW (3X32A)
Заједничка потрошња	1 x 11,04kW (3x16A)
Лифт	1 x 17,25kW (3x25A)
Паркинг лифт	1 x 17,25kW (3x25A)
Хидроцил за хидрант	1 x 11,04kW (3x16A)

За предметни објекат је потребно прикључење на телекомуникационе инсталације за 14 стамбених јединица. За прикључење објеката на ТК мрежу потребно је изградити приводну ТК канализацију капацитета 1 x PE Ø40mm од постојећег оптичког кабла до улаза у објекат.

Објекат је потребно прикључити на градски водовод преко новог прикључка, пречника DN75mm (Ø65, 2.5"), преко водомерног окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије парцеле, на колском приступу.

Прикључење објекта на фекалну канализацију извршити преко новог прикључка фекалне канализације, пречника DN160mm.

Прикључење објекта на атмосферску канализацију преко новог прикључка, преко ревизионог окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије на колском прилазу. Потребан пречник прикључка на атмосферску канализацију је DN160mm.

Воде са манипулативних површина, паркинга ће се преко сепаратора нафтних деривата упуштати у фекалну канализацију.

Координате осовинских тачака планираних саобраћајних прикључака

	X	Y
1.	7 471 731.89	4 970 017.31
2.	7 471 728.69	4 970 014.26
3.	7 471 725.48	4 970 011.24

Паркирање

На нивоу целе парцеле обезбеђено је 24 места за паркирање за потребе 24 стамбене јединице, од чега је 12 места у приземљу Објекта А обезбеђено путем паркинг платформи (клацкалица), 8 паркинг места на слободном делу парцеле, такође путем паркинг платформи, и 4 гаражна места у Објекту В, од којих су два намењена особама са инвалидитетом.

4.2. Технички опис- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б (фаза 1)

Локација

На предметној парцели, у катастру непокретности евидентирани су следећи објекти који ће бити уклоњени, а рушење ових објеката биће предмет припремних радова у оквиру пројекта за грађевинску дозволу:

- 1 – Породична стамбена зграда површине 317m² – објекат преузет из земљишне књиге
- 2 – Породична стамбена зграда површине 22m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката
- 3 – Помоћна зграда површине 100m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката
- 4 – Помоћна зграда површине 12m² – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката

Новопроектовани Вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Манс налазиће се у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића бр. 24, на катастарској парцели бр. 3518 К.О. Панчево и имаће 10 стамбених јединица. Објекат је позициониран у задњем делу парцеле на удаљености од 10.24–11.33m од задње границе парцеле према парцели бр. 3522 К.О. Панчево, као објекат у непрекинутом низу, што значи да је удаљење од суседних катастарских парцела бр. 3516 и 3519 К.О. Панчево 0.00m. Удаљење објекта од регулационе линије према улици Димитрија Туцовића је 30.84–31.34m, а удаљење од Објекта А је 13.56–13.58m, што задовољава прописану удаљеност од 2/3 вишег објекта (2/3 од 15.5m је 10.33m). Ситуација је рађена на геодетској подлози.

Функционалност

Новопроектовани Вишепородични стамбени објекат ће имати 10 стамбених јединица и биће спратности П+2+Манс. Категорија објекта је Б, а класификациони број: 112221.

У приземљу објекта налазе се следеће заједничке просторије: манипулативни простор, ветробран, степенишни простор, лифт, остава и хидроцил, а поред заједничких просторија налазе се и четири гаражна места која ће се евидентирати као посебни делови.

На првом спрату, поред заједничког простора (ходника, степеништа и лифта), налазе се четири једноипособна стана.

Други спрат је идентичан првом, па садржи исте просторије.

У мансарди се, поред заједничког простора (ходника, степеништа и лифта), налазе два троипособна стана.

Пешачки приступ објекту омогућен је из ајнфорта, а преко пролаза кроз Објекат А из улице Димитрија Туцовића. Колски приступ парцели биће омогућен путем новог саобраћајног прикључка ширине 5m из улице Димитрија Туцовића, а преко ајнфорта Објекта А.

Приступ крову биће омогућен путем пењалице у заједничком простору у мансарди.

Конструкција

Темељи објекта изводе се као армирано-бетонска темељна плоча са армирано-бетонским темељним зидовима, а дубина фундација је 150cm од коте терена, односно 170cm од коте пода приземља.

Конструктивни систем објекта чине стубови и платна од армираног бетона са међуспратним конструкцијама у виду пуне АБ плоче дебљине d=20cm. У степенишном простору предвиђено је армирано-бетонско лифтовско језгро које додатно укрућује целу конструкцију. Кровна конструкција је предвиђена као дрвена конструкција ослоњена на армирано-бетонску плочу изнад мансарде.

Конструктивни зидови зидају се гитер блоковима дебљине d=20cm, а преградни зидови такође гитер блоковима дебљине d=12cm. На спратовима су предвиђене терасе и делови објекта који су испуштени у односу на раван фасаде, у виду конзола.

Материјализација и обрада

Под објекта се, у зависности од намене просторија, завршно облаже керамичким плочицама и таркетом, док је у гаражи бетонска подна плоча уједно и завршни слој пода. Зидови се са унутрашње стране малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном бојом по избору инвеститора. Зидови у купатилима и тоалетима облажу се керамичким плочицама од пода до плафона, а у кухињама у висини од 60–150cm од пода. Плафони се малтеришу, глетују и завршно боје полудисперзивном белом бојом. Фасада објекта облаже се демит фасадом дебљине d=10cm и боји фасадном бојом у тону и техници по избору инвеститора. Спољна столарија израђује се од PVC профила, док су

Бр. УП-63/25

унутрашња врата дрвена, дуплошперована. Кров се изводи као мансардни кров са армирано-бетонском плочом, преко које се изводи дрвена кровна конструкција. Изнад кровне плоче, у кровној конструкцији, предвиђена је термоизолација дебљине $d=20\text{cm}$, а кров се завршно покрива пластифицираним лимом. Атмосферске воде се са крова одводе преко олука и олучних вертикала од поцинкованог лима до инсталација атмосферске канализације, одакле се упуштају у градску атмосферску канализациону мрежу. Све опшивке и окапнице изводе се од пластифицираног лима.

Инсталације

За потребе предметног објекта предвиђено је прикључење на електроенергетску мрежу путем следећих прикључака:

Стан 1	17,25kW (3x25A)
Стан 2	17,25kW (3x25A)
Стан 3	17,25kW (3x25A)
Стан 4	17,25kW (3x25A)
Стан 5	17,25kW (3x25A)
Стан 6	17,25kW (3x25A)
Стан 7	17,25kW (3x25A)
Стан 8	17,25kW (3x25A)
Стан 9	22,08kW (3x32A)
Заједничка потрошња	1 x 11,04kW (3x16A)
Лифт	1 x 17,25kW (3x25A)
Хидроцил за хидрант	1 x 11,04kW (3x16A)

За предметни објекат је потребно прикључење на телекомуникационе инсталације за 10 стамбених јединица. За прикључење објекта на ТК мрежу потребно је изградити приводну ТК канализацију капацитета 1 x PE Ø40mm од постојећег оптичког кабла до улаза у Објекат А.

Објекат је потребно прикључити на градски водовод преко новог прикључка, пречника DN75mm (Ø65, 2.5"), преко водомерног окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије парцеле, на колском приступу у Објекту А.

Прикључење објекта на фекалну канализацију извршити преко новог прикључка фекалне канализације, пречника DN160mm.

Прикључење објекта на атмосферску канализацију преко новог прикључка, преко ревизионог окна које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије на колском прилазу Објекта А. Потребан пречник прикључка на атмосферску канализацију је DN160mm. Воде са манипулативних површина, паркинга ће се преко сепаратора нафтних деривата упуштати у фекалну канализацију.

Координате осовинских тачака планираних саобраћајних прикључака

X	Y
1. 7 471 731.89	4 970 017.31
2. 7 471 728.69	4 970 014.26
3. 7 471 725.48	4 970 011.24

Паркирање

На нивоу целе парцеле обезбеђено је 24 места за паркирање за потребе 24 стамбене јединице, од чега је 12 места у приземљу Објекта А обезбеђено путем паркинг платформи (клацкалица), 8 паркинг места на слободном делу парцеле, такође путем паркинг платформи, и 4 гаражна места у Објекту Б, од којих су два намењена особама са инвалидитетом.

5. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У оквиру Вишепородичних стамбених објеката А и Б предвиђене су следеће инсталације:

- инсталације водовода и канализације,
- електричне инсталације,
- телекомуникационе инсталације
- машинске инсталације лифтовског постројења

6. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу вишепородичних стамбених објеката

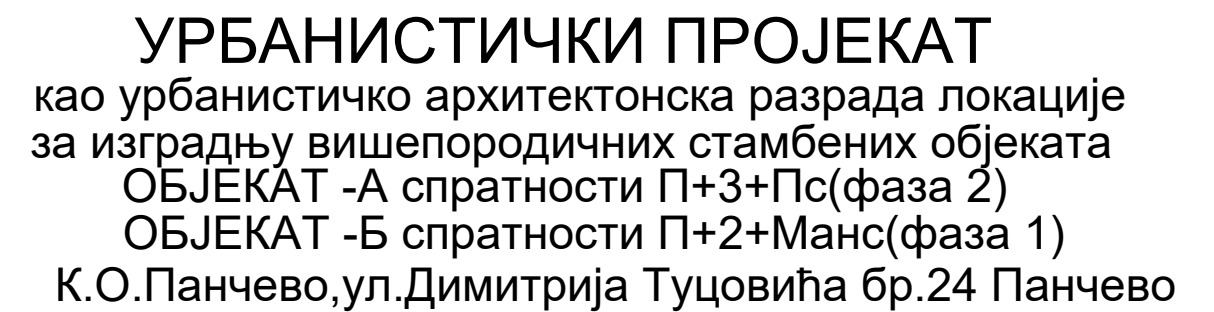
ОБЈЕКАТ -А спратности П+3+Пс(фаза 2)

ОБЈЕКАТ -Б спратности П+2+Манс(фаза 1)

К.О.Панчево,ул.Димитрија Туцовића бр.24 Панчево



 BLOCKART POINT DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM Zarka Zrenjanina 3/9, Pančevo 013/351-515, 063/240-790 blockartpas@gmail.com				Инвеститор		"ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд Ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03	
				Објекат		Изградња вишепородичних стамбених објеката - стамбени објекат А (П+3+Пс)-фаза 2 - стамбени објекат Б (П+2+Манс)-фаза 1 ул. Димитрија Туцовића бр. 24, Панчево			
				Категорија објекта: Б		Класификациона ознака: 112221			
Датум: Јануар 2026.		Број пројекта: УП - 63/25		Размера: 1:25000		Бр. листа: 1			
Врста техничке документације:		Врста пројекта		ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НА ГРАД					
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Пројектант сарадник		Милош Алексић, Мастер инж.арх. Валентин Драгин, Мастер инж.арх. Бранислава Црвиг, Струк. инж.арх.					



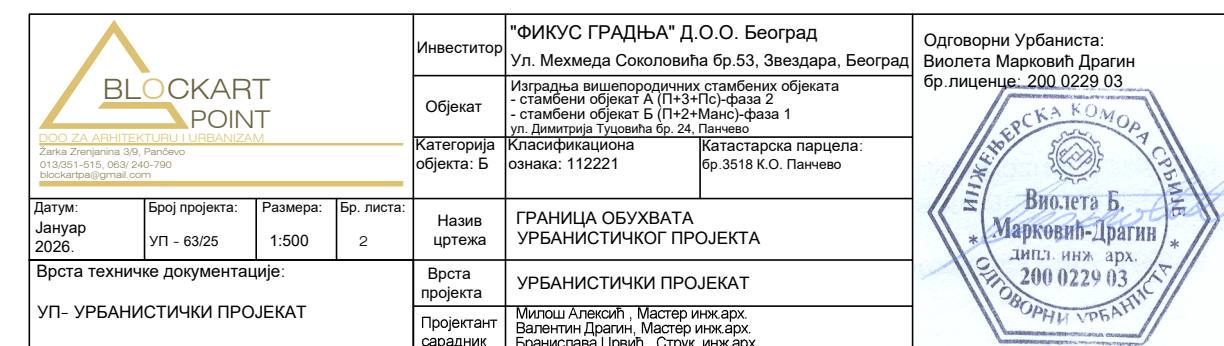
ЛЕГЕНДА

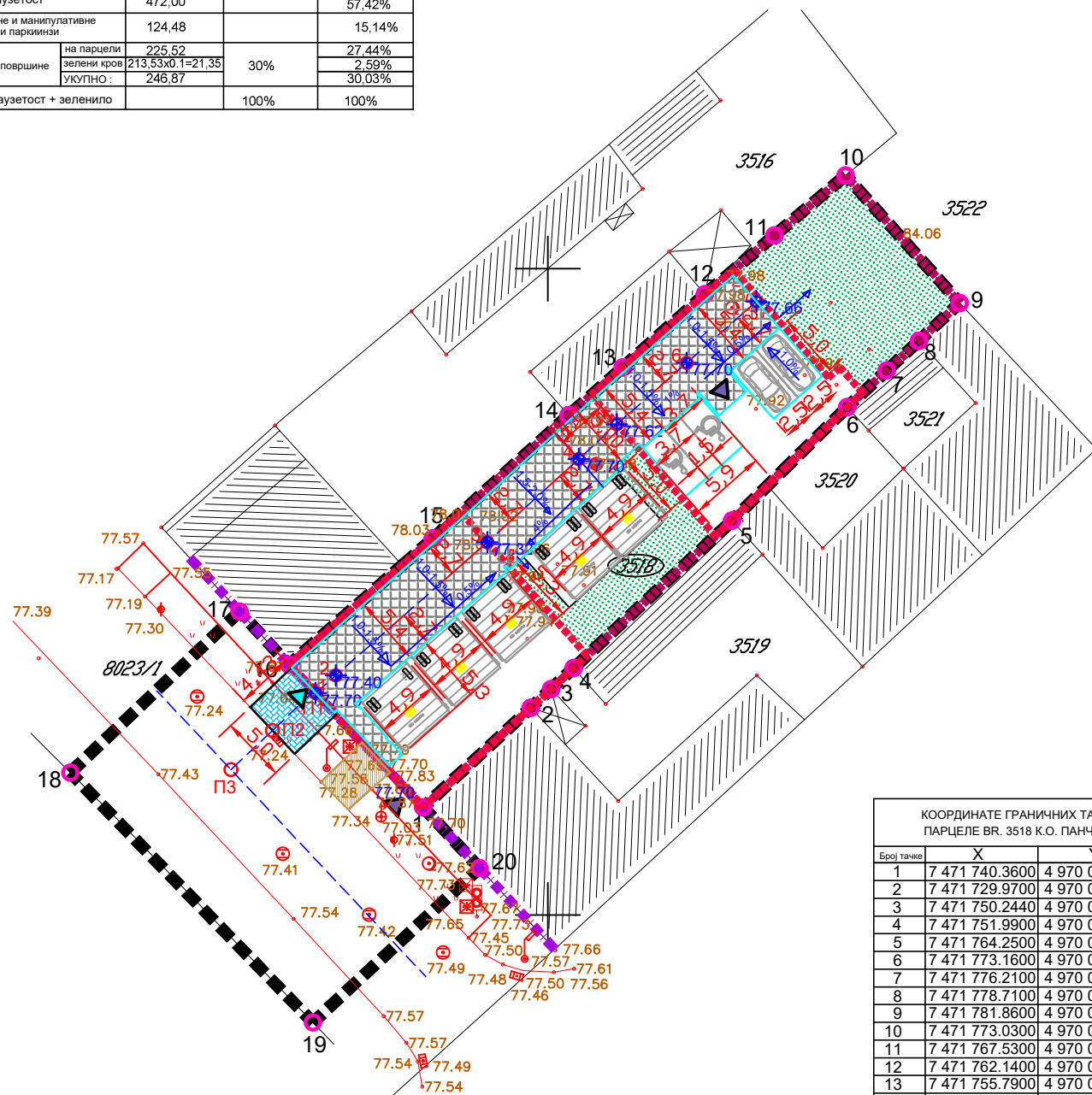
- | КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА
ПАРЦЕЛА - 2067/2 и 22067/3 | | |
|---|----------------|----------------|
| Број тачке | Х | У |
| 1 | 7 471 740.3600 | 4 970 088.3200 |
| 2 | 7 471 729.9700 | 4 970 016.0300 |
| 3 | 7 471 750.2440 | 4 970 017.4640 |
| 4 | 7 471 751.9900 | 4 970 019.1000 |
| 5 | 7 471 764.2500 | 4 970 030.5100 |
| 6 | 7 471 773.1600 | 4 970 039.2900 |
| 7 | 7 471 776.2100 | 4 970 042.1200 |
| 8 | 7 471 778.7100 | 4 970 044.4200 |
| 9 | 7 471 781.8600 | 4 970 047.3400 |
| 10 | 7 471 773.0300 | 4 970 057.2100 |
| 11 | 7 471 767.5300 | 4 970 052.5700 |
| 12 | 7 471 762.1400 | 4 970 048.0200 |
| 13 | 7 471 755.7900 | 4 970 042.3600 |
| 14 | 7 471 751.6100 | 4 970 038.6700 |
| 15 | 7 471 741.1000 | 4 970 029.1300 |
| 16 | 7 471 729.9700 | 4 970 019.3500 |

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЉ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
17	7 471 726.1400	4 970 023.475
18	7 471 713.0500	4 970 011.010
19	7 471 731.8150	4 969 991.682
20	7 471 744.7055	4 970 003.632

Објекти евидентирани у катастру непокретности који се уклањају

- 1 - Породична стамбена зграда површине 317m2
- 2 - Породична стамбена зграда површине 22m2
- 3 - Помоћна зграда површине 100m2
- 4 - Помоћна зграда површине 12m2



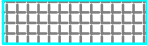
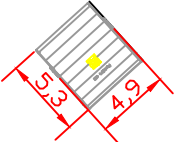
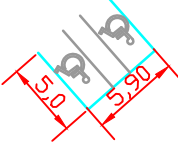
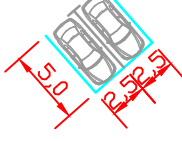


КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		
Број тачке	X	Y
1	7 471 732.03	4 970 017.16
2	7 471 733.59	4 970 018.54
3	7 471 745.31	4 970 028.83
4	7 471 752.38	4 970 035.27
5	7 471 755.34	4 970 037.96
6	7 471 760.74	4 970 042.71
7	7 471 766.13	4 970 047.45

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
17	7 471 726.1400	4 970 023.4750
18	7 471 713.0500	4 970 011.0100
19	7 471 731.8150	4 969 991.6822
20	7 471 744.7055	4 970 003.6327

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу вишепородичних стамбених објеката
ОБЈЕКАТ -А спратности П+3+Пс(фаза 2)
ОБЈЕКАТ -Б спратности П+2+Манс(фаза 1)
К.О.Панчево,ул.Димитрија Туцовића бр.24 Панчево

ЛЕГЕНДА

- | | |
|---|--|
|  | граница обухвата Урбанистичког пројекта |
|  | граница парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објеката |
|  | регулациона линија |
|  | грађевинске линије планираних објеката |
|  | 1-16 |
|  | 1-20 |
|  | ОП1-П3 |
|  | 3518 |
|  | интерне саобраћајнице |
|  | зелене површине |
|  | планирани саобраћајни прикључак |
|  | планирани саобраћајни прикључак |
|  | осовина саобраћајница |
|  | 1
77.77 |
|  | 5,4 |
|  | паркинг платформа - клацкалица за 4 аутомобила (2+2)
укупно 20 места за паркирање путем платформи (12 гаражних места у
приземљу Објекта А и 8 паркинг места на слободном делу парцеле) |
|  | два места за паркирање за особе са инвалидитетом
два гаражна места за особе са инвалидитетом у приземљу Објекта Б |
|  | гаражна места
два гаражна места у приземљу Објекта Б |
|  | пешачки улаз у стамбени део објекта |
|  | колски улаз на парцелу |

Обезбеђено је укупно 24 места за паркирање за потребе 24 стамбене јединице, од којих је 2 места предвиђено за особе са инвалидитетом

 BLOCKART POINT DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM Zarka Zrenjanina 3/9, Pančevo 013/351-515, 063/240-790 blockartps@gmail.com	Инвеститор		"ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд Ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03
	Објекат		Изградња вишепородичних стамбених објеката - стамбени објекат А (П+3+Пс)-фаза 2 - стамбени објекат Б (П+2+Манс)-фаза 1 ул. Димитрија Туцовића бр. 24, Панчево		
	Категорија објекта: Б		Класификациона ознака: 112221	Катастарска парцела: бр.3518 К.О. Панчево	
	Назив цртежа РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
Датум: Јануар 2026.	Број пројекта:	Размера:	Бр. листа:		
	УП – 63/25	1:500	5		
Врста техничке документације:				Врста пројекта	
УП– УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
Пројектант сарадник				Милош Алексић, Мастер инж.арх. Валентин Драгин, Мастер инж.арх. Бранислав Црвић, Струч инж.арх.	



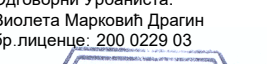
КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
17	7 471 726.1400	4 970 023.4750
18	7 471 713.0500	4 970 011.0100
19	7 471 731.8150	4 969 991.6822
20	7 471 744.7055	4 970 003.6327

Приказ комуналне инфраструктуре са планираним прикључцима на спољну мрежу

	граница обухвата Урбанистичког пројекта
	граница парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објеката
	регулациона линија
	грађевинске линије планираних објеката
1-16	граничне тачке катастарске парцеле бр. 3518
1-20	тачке обухвата Урбанистичког пројекта
П1-П3	осовинске тачке саобраћајног прикључка
	катастарски број парцеле за коју се ради Урбанистички пројекат
	саобраћајне и манипулативне површине
	зелене површине
	планирани саобраћајни прикључак
	водоводно окно
	водоводна мрежа
	хидрантска мрежа
	ревизионо окно фекалне канализације
	фекална канализација
	ревизионо окно атмосферске канализације
	атмосферска канализација
	електроинсталације
ОММ	орман мерног места
КРК	кабловска прикључна кутија
	телекомуникационе инсталације
ОДО	оптички дистрибутивни орман

планирано 4 контејнера запремине $V=1100\text{л}$ - комунални отпад

Обезбеђено је укупно 24 места за паркирање за потребе 24 стамбене јединице, од којих је 2 места предвиђено за особе са инвалидитетом

 BLOCKART POINT DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM Zarka Zengena 3/9, Pančevo 013 051-515, 063/ 240-790 blockartps@gmail.com				Инвеститор "ФИКУС ГРАДЊА" Д.О.О. Београд Ул. Мехмеда Соколовића бр.53, Звездара, Београд		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03
				Објекат Изградња вишепородичних стамбених објеката - стамбени објект А (П+3+Гс)-фаза 2 - стамбени објект Б (П+2+Манс)-фаза 1 ул. Димитрија Туцовића бр. 24, Панчево		
				Категорија објекта: Б	Класификациона ознака: 112221	
Датум: Јануар 2026.	Број пројекта: УП - 63/25	Размера: 1:500	Бр. листа: 6	Назив цртежа ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ		
Врста техничке документације:				Врста пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				Пројектант сарадник Милош Алексић, Мастер инж.арх. Валентин Драгин, Мастер инж.арх. Бранислава Цовић, Струц. инж.арх.		

**7. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР
(по посебном садржају)**