*ЈП "СРБИЈАГАС"*
*НОВИ САД*

СРБИЈАГАС

**РЈ «Дистрибуција» Панчево**

**„Ударник градња 2024“**

26000 Панчево

Ул. Јабучки пут бр. 345-347

Ваш број: .....

05-02-4-14/1153-1

Наш број: .....

Датум: 14.07.2026.

Предмет: **Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 24 стамбене јединице у улици Светог Саве број 78 на катастарским парцелама број 1637/1, 1639/3 и 1638/1 к.о. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 16.06.2026 год., наш број 05-02-4-14/1153 од 16.06.2026 год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 24 стамбене јединице у улици Светог Саве број 78 на катастарским парцелама број 1637/1, 1639/3 и 1638/1 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

На предмет-ном подручју, постоје следећи гасни објекти у надлежности ЈП „СРБИЈАГАС“ :

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS Г.Ц6.661 радног притиска до 3bar, пречника Ø 40 мм дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са изграђеним кућним гасним прикључцима **– изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити 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),

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

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

- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

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

**Дистрибутивни гасоводи од 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** |
| **Бреловод или топловод** | **0,5** | **0,3** |
| **Проходни канали вреловода и топловода** | **1,0** | **0,5** |
| **Телекомуникациони каблови** | **0,4** | **0,2** |
| **Високонапонски и нисконапонски водови** | **0,4** | **0,3** |
| **Шахтови** | **0,3** | **Не** |
| **Темељ** | **1,0** | **Не** |
| **Пут, одводни канал, насип, усек** | **0,5** | **1,0** |
| **Стабло виског зеленила** | **1,5** | **не** |

– Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
– Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
– При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
– При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
– Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
– Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима за саобраћајнице вишег реда, а за саобраћајнице нижег реда гасовод је постављен у заштитне полиетиленске цеви.
– 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 подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 24 стамбене јединице у улици Светог Саве број 78 на катастарским парцелама број 1637/1, 1639/3 и 1638/1 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. ***Да би се стамбени објектат могао прикључити за тражени капацитет регулационе станице 40 м3/час (Г-25) мора се реконструисати дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ 40 о Вашем трошку и исходовати потребне дозволе од надлежног градског органа града Панчева у складу са техничким условима.***
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- 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 вишепородичног стамбеног објекта.

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

- На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Евентуално измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измешатња, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер
- Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
- На местима укрштања гасовода са саобраћајницом потребно је гасовод заштити у армирано-бетонском каналу који је покривен плочама. Гасовод у каналу мора бити засут песком 30 cm изнад и испод цеви. Канал мора имати одушне канале од шљунка изведене ван зоне саобраћајнице.Приликом извођења радова у близини гасовода где није примењена посебна заштита гасовода пролаз тешких и других машина мора бити онемогућен постављењем заштитне ограде са јасно видљивим знацима упозорења о забрани проласка.
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- 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.

- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвовољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- 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.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" XXVIII Нови Сад

Достављено:

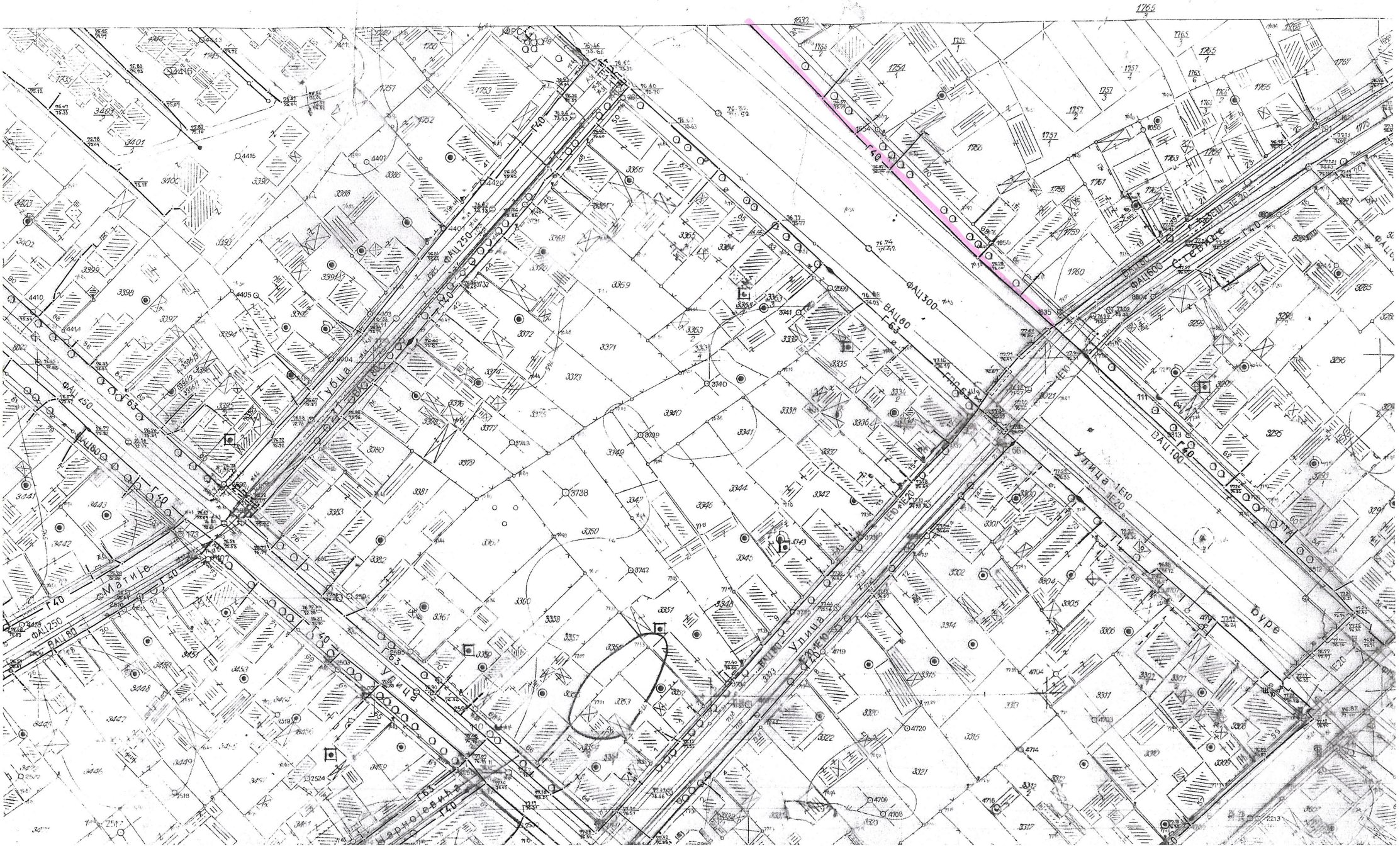
1.Наслову
2.Потписницима
3.Архиви

(1)

Tehnički uslovi: 05-02-4-14/1153-1
06.07.2026

Javno preduzeće "SRBIJAGAS" Novi Sad

# К. о. ПАНЧЕВО






Подаци о снимању

1. Фотоснимање у год. 1957

КАТАСТАР ВОДОВА И ПОДЗЕМНИХ ОБЈЕКАТА

РАЗМЕРА 1:1000

Број листова

Tehnički 05-02-4-12/1053-1
06.01.2026

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

**Београд, Таковска 2**
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/189244/2-2026
ДАТУМ: 28.04.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

**УДАРНИК ГРАДЊА 2024**

Јабучки пут бр. 345-347
26000 Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ул. Светог Саве 78 у Панчеву

Веза број: 189244/1 од 27.04.2026.

Поштовани,

У вези са захтевом од 24.04.2026. године, који је у Ваше име поднео *Archi Tec* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (спратности П+3+Пс) у ул. Светог Саве 78 у Панчеву, на катастарским парцелама број 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

**Постојеће стање тк објеката**

На предметним парцелама не постоје изграђени објекати ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

У прилогу вам достављамо ситуациони план са оријентационо уцртаним постојећим тк објектима који су у надлежности "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику. У Улици Светог Саве, у којој ће се градити планирани колски прикључак постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево
- Постојећа тк канализација, капацитета 2x4 Ø110мм
- Подземни оптички каблови
- Подземни разводни тк каблови
- Постојећи изводни самостојећи бакарни орман
- Постојећи оптички изводни орман

❖ Технички услови

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да постојећи тк објекти могу бити угрожени планираним радовима на изградњи саобраћајног прикључка, због чега је потребно предузети мере заштите.

Постојеће тк окно које је сада у зеленој површини, али ће према планираној регулацији предметне саобраћајнице бити једним делом у коловозу, потребно је реконструисати, односно урадити као окно у коловозу.

На месту, где се планира будући саобраћајни прикључак за вишепородични стамбени објекат у ул. Светог Саве бр. 78 у Панчеву, постоје два ормана, која су у власништву „Телеком Србија“ а.д. Изградња будућег саобраћајног прикључка је могућа уз услов да постојећи, горе наведени ормани, буду удаљени од саобраћајног прикључка најмање 1м.

Трошкове заштите, као и евентуалног измештања и реконструкције постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради предметну саобраћајницу. Уколико је потребно измештање бакарног и оптичког ормана, пре изградње саобраћајног прикључка неопходно је да се инвеститор обрати Телекому за склапање Уговора за измештање ТК инфраструктуре.

**Пре почетка изградње планираног саобраћајног прикључка потребно је да се инвеститор обрати новим захтевом за техничке услове за реконструкцију/изградњу саобраћајног прикључка.**

❖ 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 планираним објектима путем тк канализације.

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије са ул. Светог Саве до улаза у објекат.

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

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме се налази тк

концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката 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 (препорука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor)*, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е

- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

Неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком

Србија ће у својству инвеститора за реконструкцију инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на реконструкцији постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

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

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

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

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

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

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за

телекомуникације "Телеком Србија" а.д ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

**Напомена:**

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих тк објеката, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Контакт особа: Ивана Младеновић, тел. 013/331155, 064/6511-712.

Бокић Душица, тел. 013/331155, 064/6511-625.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан

Dejan Grujić 200028130

Digitally signed by Dejan Grujić 200028130
Date: 2026.04.28 09:07:57 +02'00'

Легенда:
- Постојећа тк канализација, капацитета 2x4 Ф110мм
- Подземни оптички каблови
- Подземни разводни тк каблови
- Постојеће ТК окно
- Изводни самостојећи бакарни орман
- Изводни оптички орман
- Условљена ПЕ цев

Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
27.04.2026.

Dejan Grujić 200028130
Digitally signed by Dejan Grujić 200028130
Date: 2026.04.28 09:07:24 +02'00'

| SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK (1. postojeći; 2. rekonstruisani; 3. novoprojektovani) koordinate osovinskih tačaka | | |
|---|---|---|
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |
| UKUPNA površina priključka P = 190,88 m² | | |
| širina priključka 5,00 m | | |

| LEGENDA: | |
|---|---|
| | granice parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | višeporodični stambeni objekat |
| | popločanje |
| | raster ploče |
| | zelenilo na tlu (nisko rastinje) |
| | zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75% (12,16 m²) |
| | mesto za kontejner |
| xx | koordinate saobraćajnog priključka |
| | novoprojektovani saobraćajni priključak |

mesto za 4 kontejnera
dim. 1,4 x 1,1 m
P = 3,08 m²

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
ŠIRINE 5,00 m **P = 37,25 m²**

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA ŠIRINE 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m **P = 61,64 m²**

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK ISHODOVAN GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM br. **ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025** od 18.02.2025.
ŠIRINE 5,00 m **Površina koja će se koristiti = 91,99 m²**

UKUPNA POVRŠINA SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:
P = 91,99 + 61,64 + 37,25 = 190,88 m²

STABLA KOJA JE POTREBNO UKLONITI / IZMESTITI
i za koja je dobijeno REŠENJE Sekretarijata za inspekcijske poslove - odeljenje komunalne inspekcije, da se stabla mogu ukloniti / izmestiti.
br. rešenja: 2026 08725 004 009 042 002, od 16.04.2026.

# SITUACIONI PLAN

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.serbia@gmail.com

Odgovorni projektant:
Srđan M. Kirić
dipl.inž.arh.
br. licence 300 K838 11

Inženjerska komora Srbije — Srđan M. Kirić, dipl. inž. arh. 300 K838 11 — Odgovorni projektant

Broj projekta:
IDR - 22 - 04 / 2026

MP

Faza projekta:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:
**UDARNIK GRADNJA 2024**
Pančevo,
ul. Jabučki put 345-347

Objekat:
**VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps** / sa 24 stambene jedinice /
Pančevo, ul. Svetog Save br. 78
k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

| Znak: | Datum: | Broj crteža: |
|---|---|---|
| AG | IV 2026. | 1.7.1. |

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

ЈКП "ХИГИЈЕНА" ПАНЧЕВО
Примљено:
Број: 28 APR 2026 Прилог
02-53-2/2026-0106

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: 02-53-2/2026-0106**
**27.04. 2026.год**
**Панчево**

**UDARNIK GRADNJA 2024**
**ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347**
**ПАНЧЕВО**

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон. 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015, број 32/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35/2015, 145/2015, 117/2017 и 87/2023), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6/2014, 38/2016 и 29/2017) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:
Локација објеката: Светог Саве 78, Панчево
Катастарска парцела топографски број: 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево
Укупна површина парцела: $P_{укупно}$= 772,00m$^2$
Укупна бруто површина објекта: P= 2115,00m$^2$

Намена објеката: Стамбени објекат

**Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Udarnik gradnja 2024, Јабучки пут 345-347 Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу новог: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс, са 24 стамбене јединице, гаражом у објекту са 14 ГМ, паркингом на парцели са 11 ПМ, сепаратором 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 једниница) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара

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.

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

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 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit. - За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m$^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m$^2$ обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 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=1,1m$^3$ 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 ДВЕ ГОДИНЕ**

За ЈКП „Хигијена“ Панчево
Драган Вукосављевић, инж.маш

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ХИГИЈЕНА ПАНЧЕВО 1

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево
Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**
**МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**
**СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1. број : 217-4161/26
Датум : 11.06.2026. године.
**ПАНЧЕВО**

/ДА/

**„UDARNIK GRADNJA 2024“ Д.О.О.**
**П А Н Ч Е В О**
**Ул. Јабучки пут, бр. 345-347**

**ПРЕДМЕТ**: Обавештење у вези Захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 78 на кат. парцели топ. бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 К.О. Панчево.

**ВЕЗА** : Захтев бр. бб од 24.04.2026. године, поднет од стране „UDARNIK GRADNJA 2024“ Д.О.О. из Панчева, ул. Јабучки пут бр. 345-347, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.06.2026. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 78 на кат. парцели топ. бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од 24.04.2026. године, поднет од стране „UDARNIK GRADNJA 2024“ Д.О.О. из Панчева, ул. Јабучки пут бр. 345-347 за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 78 на кат. парцели топ. бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 К.О. Панчево, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – ИДР Идејно решење бр. IDR-22-04/2026 урађено од стране „ArchiTec“, те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. Закони) **НЕ** издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони).

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

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

изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020- усклађени дин. изн.144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 – усклађени дин. Изн., 54/2023 – усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 – усклађени дин. изн., 63/2024 – измена и допуна усклађени дин. изн., 94/2024, 55/2025 – усклађени дин. изн. и 109/25).

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
мајор полиције
Милош Есих

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 397/2
Дана: 05.5.2026.
Панчево
МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 397 од 24.4.2026. године, подносиоца Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститораза „UDARNIK GRADNJA 2024" ДОО Панчево, Јабучки пут 345-347, доставља

**Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево, може се израдити 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 почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

II Увидом у литературу и документацију на самом предметном простору до сада нису констатовани археолошки налази, али се предметна локација налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу) која иде од тамишког кеја источно ка улици Светог Саве, са великом концентрацијом локалитета са археолошким садржајем средњег века и периода турске и мађарске доминације. Саме предметне парцеле налазе се у зони локалитета:

- Улица Светог Саве код бројева 91, 93 и 95, приликом земљаних радова на изградњи стамбених објеката, наишло се на више гробова са краја 18. почетка 19. века
- Угао улица Светог Саве и Немањине остаци темеља „панчевачког касно средњевековног града";

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево у складу са чланом 107. ставом 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево, достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
ОДЕЉЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНСПЕКЦИЈЕ
БРОЈ: 2026 08725 004 009 042 002
Панчево, 16.04.2026.
Трг Краља Петра I бр.2-4
Телефон:013/354-354 лок.212

Комунални инспектор Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе Града Панчева, Апро Илона, лег. бр. 18, решавајући у предмету уклањања стабала на јавној површини, на основу чл.32. став 2., чл.34. и чл.36. Закона о комуналним делатностима ( „Сл.гласник РС“ бр. 88/11, 104/16 и 95/18) чл. 21. и 37. Закона о инспекцијском надзору („Сл. гласник РС“ бр.36/15, 44/18-др. закон и 95/18), чл. 3. и чл. 4. Одлуке о комуналној инспекцији („Сл.лист града Панчева“ бр.2/13, 6/14 и 38/16), чл.36. и 37. Одлуке о зеленим површинама на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.23/18 и 34/19) и чл.136. став 1. ЗУП-а ( „Сл.гласник РС“ бр.18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) , доноси

## РЕШЕЊЕ

НАЛАЖЕ СЕ ЈКП „Зеленило“ Панчево, да у року од 15 дана од дана достављања овог решења, изврши уклањање два стабла лишћара, на јавној површини, у Панчеву, ул. Светог Саве бр.78.

Именована странка је дужна да у року од осам дана од истека рока из става 1. диспозитива овог решења, писменим путем обавести комуналног инспектора о предузетим мерама наложеним решењем.

Жалба изјављена против овог решења не одлаже његово извршење.

## О б р а з л о ж е њ е

Комунални инспектор Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе Града Панчева, изашао је на лице места, дана 15.04.2026.године, и утврдио је и записнички констатовао да се на јавној површини, у Панчеву, ул. Светог Саве бр.78, налазе два стабла лишћара, на траси будућег саобраћајног прикључка, за која је странка поднела захтев за уклањање. Увидом у пројектну документацију утврђено је да је захтев оправдан, те је потребно извршити уклањање наведених стабала (ако је могуће – измештање), од стране ЈКП „Зеленило“ Панчево, у складу са одредбама чл. 6. став 1. Одлуке о зеленим површинама на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.23/18 и 34/19).

Имајући у виду напред изнето, а на основу чл. 32. став 2., чл. 34. и чл. 36. Закона о комуналним делатностима („Сл.гласник РС“ бр.88/11, 104/16 и 95/18), чл. 21. и 37. Закона о инспекцијском надзору („Сл. гласник РС“ бр.36/15, 44/18-др. закон и 95/18 ), чл. 3. и чл. 4. тачка 5. и 7. Одлуке о комуналној инспекцији („Сл. лист града Панчева“ бр. 2/13, 6/14 и 38/16), донето је решење као у диспозитиву.

У складу са чл. 8. став 2. Одлуке о комуналној инспекцији („Сл.лист града Панчева“ бр. 2/13, 6/14 и 38/16), странка је дужна да писменим путем обавести комуналног инспектора о предузетим мерама које су наложене решењем.

Жалба изјављена против овог решења, не одлаже његово извршење, а на основу чл. 36. став 7. Закона о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр.88/11, 104/16 и 95/18).

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ**:

Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева, у року од 15 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем овог секретаријата,таксирана са 328,00 динара градске адм.таксе по Тар.бр.3. Одлуке о градским административним таксама („Сл.лист града Панчева“, бр, 16/08, 26/09, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15, 38/15, 38/16, 33/17, 34/18, 41/19, 70/20, 36/22, 34/24 и 28/25), која се уплаћује на жиро рачун бр:840-742241843-03 са позивом на број 02-226 (по моделу 97/), прималац: Градске административне таксе - буџета града Панчева.

**ДОСТАВИТИ:**
1. ЈКП „Зеленило“ Панчево
ул. Димитрија Туцовића бр.7А
2. Срђан Кирић. ArchiTec,
Панчево, Вељка Петровића 5А
3. Овом Секретаријату
4. Писарници

КОМУНАЛНИ ИНСПЕКТОР
Апро Илона

ЈКП ЗЕЛЕНИЛО ПАНЧЕВО
26000 Pančevo, Dimitrija Tucovića 7a
tel: 013/ 347-147,342-145 fax: 013/ 346-923, 45-827
e-mail: office@jkpzelenilo.co.rs

ЈКП "ЗЕЛЕНИЛО" ПАНЧЕВО
Прим.: 92-570
Број:
Датум: 30.07.2026.

''Udarnik gradnja 2024''
Jabučki put 345
Pančevo

# POTVRDA

Potvrđuje se da je JKP „Zelenilo“ Pančevo izvršilo uklanjanje dva stabla koja su se nalazila u zoni planiranog rekonstruisanog saobraćajnog priključka za planirani objekat u ul. Svetog Save ispred kućnog broja 78 na katastarskoj parceli br. 8021 K.O. Pančevo – ul. Svetog Save, a ispred katastarske parcele br. 1637/1 K.O. Pančevo.

Uklanjanje predmetnih stabala izvršeno je po nalogu Gradske uprave, Sekretarijata za inspekcijske poslove – odeljenja komunalne inspekcije broj: 2026 08725 004 009 042 002 od 16.04.2026. godine, izdatom na osnovu podnetog zahteva investitora za uklanjanje stabala i uslovima JKP ,,Urbanizam” Pančevo broj 03-598/2026 od 07.07.2026, a u kojima se navodi da je potrebno pribaviti potvrdu da su stabla uklonjena pre podnošenja zahteva za potvrđivanje Urbanističkog projekta, radi planiranog rekonstruisanog saobraćajnog priključka za planirani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice.

Ovom potvrdom konstatuje se da su predmetna stabla uklonjena sa lokacije planiranog saobraćajnog priključka čime je ispunjen uslov koji se odnosi na uklanjanje stabala u zoni planirane saobraćajne infrastrukture.

Potvrda se izdaje na zahtev investitora, radi prilaganja dokumentaciji za dalji postupak potvrđivanja Urbanističkog projekta.

DIREKTOR

Danilo Bjelica, dipl.inž.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 397/4
Дана: 30.9.2026.
П а н е в о
МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 397/3 од 25.9.2026. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора „UDARNIK GRADNJA 2024" ДОО Панчево, ул. Јабучки пут 345-347, доставља

**МИШЉЕЊЕ**
**на**
**Нацрт Урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево**

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево, који је израдио израдио Александар М. Бркић ПР „ENTERIJER MASSIVE" Панчево, Ритска бр. 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14,
може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево, потврђено је да су у исти уграђени услови Завода бр. 397/2 од 05.5.2026. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Светог Саве бр. 78 у Панчеву на кат. парцелама бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

# TEKSTUALNI DEO

Investitor: **UDARNIK GRADNJA 2024**
Pančevo, ul. Jabučki put 345-347
MB: 21993751, PIB: 114243559

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice /
Pančevo, ul. Svetog Save br. 78
k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

## OPŠTE ODREDBE

### 1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je PLAN GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna) k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Svetog Save br. 78 u Pančevu, u velikom gradskom bloku broj **024**, namena **STANOVANJE SA KOMPATABILNIM NAMENAMA**.

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

## CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarskih parcela broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa dvadeset četiri (24) stambene jedinice koji se nalazi u Pančevu, ul. Svetog Save br. 78. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema PLANU GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna). Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

**NAMENA I KARAKTER PROSTORA**

Karakteristike parcela 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu PLANA GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna) nalaze se u velikom gradskom bloku **024**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcele k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Svetog Save – k.p.br. 8021 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa dvadeset četiri (24) stambene jedinice. U okviru objekta i parcela planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli van objekta, kao i uređene zelene površine.

**PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA**

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-10999/2026 od 26.03.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 798 za k.p.br. 1637/1 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

| | |
|---|---|
| Matični broj opštine: | 80314 |
| Opština: | Pančevo |
| Matični broj katastarske opštine: | 802484 |
| Katastarska opština: | Pančevo |
| | |
| Broj parcele: | 1637/1 |
| Površina $m^2$: | 390 |
| Broj izvoda: | 798 |
| | |
| Vrsta zemljišta: | Gradsko građevinsko zemljište |
| Kultura: | Zemljište pod zgradom i drugim objektom |
| | |
| Imaoci prava na parceli | |
| Naziv: | UDARNIK GRADNJA 2024 DOO PANČEVO |
| Adresa: | Pančevo, ul. Jabučki put br. 345-347 |
| Matični broj lica: | 21993751 |
| Vrsta prava: | svojina |
| Oblik svojine: | privatna |
| Udeo: | 1/1 |

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-10999/2026 od 26.03.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 798 za k.p.br. 1638/1 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

| | |
|---|---|
| Matični broj opštine: | 80314 |
| Opština: | Pančevo |
| Matični broj katastarske opštine: | 802484 |
| Katastarska opština: | Pančevo |
| | |
| Broj parcele: | 1638/1 |
| Površina $m^2$: | 35 |
| Broj izvoda: | 798 |
| | |
| Vrsta zemljišta: | Gradsko građevinsko zemljište |

| | |
|---|---|
| Kultura: | Vinograd I klase |
| | |
| Imaoci prava na parceli | |
| Naziv: | UDARNIK GRADNJA 2024 DOO PANČEVO |
| Adresa: | Pančevo, ul. Jabučki put br. 345-347 |
| Matični broj lica: | 21993751 |
| Vrsta prava: | svojina |
| Oblik svojine: | privatna |
| Udeo: | 1/1 |

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-10999/2026 od 26.03.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 798 za k.p.br. 1639/3 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

| | |
|---|---|
| Matični broj opštine: | 80314 |
| Opština: | Pančevo |
| Matični broj katastarske opštine: | 802484 |
| Katastarska opština: | Pančevo |
| | |
| Broj parcele: | 1637/1 |
| Površina $m^2$: | 347 |
| Broj izvoda: | 798 |
| | |
| Vrsta zemljišta: | Gradsko građevinsko zemljište |
| Kultura: | Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište |
| | |
| Imaoci prava na parceli | |
| Naziv: | UDARNIK GRADNJA 2024 DOO PANČEVO |
| Adresa: | Pančevo, ul. Jabučki put br. 345-347 |
| Matični broj lica: | 21993751 |
| Vrsta prava: | svojina |
| Oblik svojine: | privatna |
| Udeo: | 1/1 |

## 2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu. Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 024, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo sa jugozapadne strane izlaze na postojeću saobraćajnicu – ul. Svetog Save (k.p.br. 8021 K.O. Pančevo). Sa jugoistočne strane graniče se sa k.p.br. 1635 i 1636/1 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane se graniče sa k.p.br. 1638/2, 1639/2 i 1642/2 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniče se sa parcelom k.p.br. 1640/1 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetne katastarske parcele broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo, definisane su tackama **1 – 24**, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

**BROJ TAČAKA**

| | Y (m) | X (m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471870.2353 | 4970553.2946 |
| 2 | 7471882.3241 | 4970563.5542 |
| 3 | 7471882.6843 | 4970563.1745 |
| 4 | 7471883.1139 | 4970562.6443 |
| 5 | 7471885.4439 | 4970564.5646 |
| 6 | 7471888.7036 | 4970567.2444 |
| 7 | 7471889.1234 | 4970566.4040 |
| 8 | 7471891.3131 | 4970567.5039 |
| 9 | 7471897.9925 | 4970570.8536 |
| 10 | 7471900.0126 | 4970571.8640 |
| 11 | 7471905.6621 | 4970574.6836 |
| 12 | 7471906.1220 | 4970574.2037 |
| 13 | 7471913.1512 | 4970566.7940 |
| 14 | 7471914.6210 | 4970565.2442 |
| 15 | 7471918.6807 | 4970560.9644 |
| 16 | 7471914.7712 | 4970558.8951 |
| 17 | 7471912.7413 | 4970557.8247 |
| 18 | 7471904.3021 | 4970553.3751 |
| 19 | 7471900.7125 | 4970551.3748 |
| 20 | 7471897.1728 | 4970549.3550 |
| 21 | 7471893.4730 | 4970547.2457 |
| 22 | 7471881.9140 | 4970540.9260 |
| 23 | 7471875.7248 | 4970547.2252 |
| 24 | 7471870.5635 | 4970552.9866 |

Površina k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo je **772,00 m$^2$**.

**INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILA, BROJ PARKING MESTA, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.**

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastastarske parcele br. 8021 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ul. Svetog Save /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama **1 – 24**.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama **25** i **26** odnosno prostor definisan tačkama **1 - 26** čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

| | Y (m) | X (m) |
|---|---|---|
| 25 | 7471854.5039 | 4970518.8563 |
| 26 | 7471843.4488 | 4970532.2281 |

## 3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- PLANA GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **002235804 2026 08725 004 005 353 018** od 12.06.2026. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskim parcelama broj 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinskih parcela i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskim parcelama. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmene i dopune).

**Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj 798 na predmetnoj k.p.br. 1637/1 K.O. Pančevo upisani su sledeći objekti:**

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 $m^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 2 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 22,00 $m^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 3 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 13,00 $m^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 4 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 14,00 $m^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

**U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1639/3 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.**

**U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1638/1 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.**

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo.

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

**2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:**
**2.1. Катастарске парцеле бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево се налазе у зони СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА на ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, у ЗОНИ ШИРЕГ ЦЕНТРА, велики градски блок бр.024.**

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

Na k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice.

**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.

*Нови објекти* се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску 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.

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 1637/1 i 1639/3 K.O. Pančevo. Građevinska linija udaljena je od 0,00 – 0,90 m od regulacione linije i k.p.br. 8021 K.O. Pančevo - *ul. Svetog Save.*

Planirani objekat je u neprekinutom nizu, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

Širina poprečnog profila ul. Svetog Save iznosi **34,08 m**.

**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

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

## ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema ulici**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema ulici: P = 267,00 m²
Max. dozvoljeno: **40%** ukupne površine fasade prema ulici: 106,80 m²
Ukupno ostvareno: **8,11% (21,66 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade iznad prizemlja prema prednjem dvorištu: P = 255,00 m²
Max. Dozvoljeno: 30% fasade iznad prizemlja prema zadnjem dvorištu: 76,50 m²
Ukupno ostvareno: **25,40% (64,80 m²)**; ostvareno 1,20 m.

**5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА**
**5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле**
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

**Растојање објеката од бочних и задњих граница** парцеле је регулисано на следећи начин:
0.00м - када на тим фасадама нема отвора
1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0 метара, уколико има стандардне отворе.

**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, доксати, 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.

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

*Sve detaljno kotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju koi je deo Urbanističkog projekta.*

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje objekta i otvora na objektu, i u prizemnom i u spratnom delu objekta.

**5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:**

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – *broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

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

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

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

- 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.

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Svetog Save uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **11,50 m** (kota poda terase povučenog sprata) što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

**5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:**

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" 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 заједно са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, 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 корв, 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.

Na predmetnoj lokaciji, u Ulici Svetog Save, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija APL400 na koju je planirano priključenje.

Izlaz na krov je predviđen preko otvora u ploči iznad povučenog sprata, u hodnuku u okviru zajedničkih prostorija i krovnog prozora za provetravanje / odimljavanje i održavanje krova dimenzija: 1,00 x 1,40 m.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim olucima i dalje se spoljašnjim cevovodom odovodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

**5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:**
Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.
Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Na granicama sa susednim parcelama u delu gde nije predviđen gabarit objekta planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine h = 2,00 m,** kao i živom ogradom (prikazano na grafičkom prilogu – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) - ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola*** i u skladu sa članom 2. tačka 2 iz Pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi („Sl. glasnik RS“, br. 87/2023 i 16/2024).

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

**Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj 03-598/2026 od 07.07.2026. godine Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save* i sastoji se od:

**1.** Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 $m^2$

**2.** Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 $m^2$

**3.** Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 $m^2$

Koordinate osovinskih tačaka:

| | Y(m) | X(m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |

UKUPNA površina priključka **P = 190,88 $m^2$**.

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

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

**5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**
Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја 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 паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.
Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а уређене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **70%** / ostvareno: **53,50% (413,00 m$^2$)**
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. **30%** / Zelenilo na tlu: **23,82%** (183,98m$^2$)
+10% od raster ploča: **1,42%** (10,99 m$^2$)
+10% od ozelenjenog ravnog krova: **4,79%** (36,92 m$^2$)
UKUPNO: **30,03%** - 231,89 m$^2$
POPLOČANE POVRŠINE / ostvareno: **8,44% (65,20 m$^2$)**
RASTER PLOČE / ostvareno: **14,24% (109,94 m$^2$)**

| **BILANS POVRŠINA NA PARCELI** | **Površina** (m$^2$) | **Procenat** (%) |
|---|---|---|
| **Pod objektom** (max. 70%) | 413,00 | 53,50 |
| Popločane površine | 65,20 | 8,44 |
| Raster ploče | 109,94 | 1,42 |
| Zelene površine (min. 30%) – zelenilo na tlu | 183,98 | 23,82 |
| **UKUPNO** | **772,00** | **100,00** |
| | | |
| Zelenilo na parceli / tlu | 183,98 | 23,82 |
| +10% od raster ploča | 10,99 | 1,42 |
| +10% od ozelenjenog ravnog krova | 36,92 | 4,79 |
| **UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA** (min. 30%) | **231,89** | **30,03** |

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

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију Светог Саве

| Максимална дозвољена висина (м) | | Орјентациони 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 орјентациони параметар.**

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

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.

Уколико се граде објекти на "Г" и,"П" и 'Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине слемена 12.5м (орјентациони 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 објеката П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 3 + Ps (pet etaža).
Planirana visina venca je **11,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 11,50 m).
Planirana visina objekta (atike) je **15,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 15,50 m).

**5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:**

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

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

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анџфор), 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.
Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

**ОБЕЗБЕЂЕНО ЈЕ УКУПНО ДЕСЕТ (25) МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ** i to:
**11 гаражних места** dim. 2,30x 4,80m
**1 гаражно место** dim. 2,00 x 5,50m
**2 гаражна места за оосбе са инвалидитетом** – zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00 m
**11 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

**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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa 24 stambene jedinice, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

**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.

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 патаметри 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 разврстнуња имовинске заједнице.**

Површина parcela k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo je ukupno 772,00 m$^2$.

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti broj 798. Širina građevinske parcele br. 1637/1 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka Ulici Svetog Save / iznosi **16,99 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00 m.

## NUMERIČKI POKAZATELJI

| | **Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji** | **Projektovani parametri iz urbanističkog projekta** |
|---|---|---|
| Minimalna širina parcele | 9,00 m | Širina parcele 1637/1 prema regulaciji - front ka ul. Svetog Save iznosi **16,99 m** |
| Minimalna površina parcele | 250,00 $m^2$ | k.p. br. 1637/1 - 390,00 $m^2$<br>k.p. br. 1639/3 - 347,00 $m^2$<br>k.p. br. 1638/1 - 35,00 $m^2$<br>UKUPNO za sve parcele: **772,00$m^2$** |
| Spratnost | Zadati parametri<br>P + 2 + Pk; Ps; M<br>*Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar* | Planirani broj nadzemnih etaža je **P + 3 + Ps** |
| Maksimalna visina objekta | 15,50 m | Planirana visina objekta je **15,50m** |
| Maksimalna visina venca | 11,50 m | Planirana visina venca je **11,50 m** |
| Indeks izgrađenosti | - | **1,87** |
| Indeks zauzetosti | maks. 70% - pod objektom | pod objektom **- 53,50%** (**413,00$m^2$**) |
| Parkiranje | kriterijum<br>1PM / 1 stambena jedinica<br>1 GM/ 1 stambena jedinica | Obezbeđeno je ukupno **dvadeset pet** (25) mesta za parkiranje i to:<br>• **11 GM** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;<br>• **1 GM** dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;<br>• **2 GM za oosbe sa invaliditetom** zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00m<br>• **11 PM** dim. 2,30x4,80 m na parceli van objekta |
| Zelene površine | min. 30 % | Zelenilo na tlu: **23,82%** (183,98 $m^2$)<br>+10% od raster ploča : **1,42%** (10,99 $m^2$)<br>+10% od ozelenjenog ravnog krova: **4,79%** (36,92 $m^2$)<br>OSTVARENO: **30,03%** - 231,89$m^2$ |
| Manipulativne površine i ostale zastrte površine | - | popločane površine: **8,44 %** (65,20 $m^2$)<br>Raster ploče **14,24%** (109,94 $m^2$) |
| Bilans površina na parceli | pod objektom:<br>popločane površine:<br>raster ploče:<br>zelenilo na tlu: | 53,50% / 413,00 $m^2$<br>8,44% / 65,20 $m^2$<br>14,24% / 109,94 $m^2$<br>23,82% / 183,98 $m^2$ |
| | | UKUPNO = **100,00 % / 772,00 $m^2$** |

**PRIKAZ BRUTO POVRŠINA**

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 10 stambenih jedinica:

| | |
|---|---|
| bruto površina prizemlja: | 413,00 $m^2$ |
| bruto površina I sprata: | 421,00 $m^2$ |
| bruto površina II sprata: | 418,00 $m^2$ |
| bruto površina III sprata: | 418,00 $m^2$ |
| bruto površina povučenog sprata: | 418,00 $m^2$ |
| **UKUPNA BRUTO POVRŠINA:** | **2088,00 $m^2$** |

## 1. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju **183,98 $m^2$**, odnosno **23,82%** od ukupne površine parcele (772,00$m^2$). Planira se sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne zelene površine – projektom je predviđeno **21,56%**, odnosno **50,00 $m^2$** visokog rastinja od **ukupne zelene površine**.

## 2. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

**ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:**

**NOVI** trofazni **priključak**.

- **24** brojila za 24 STAMBENE JEDINICE - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za GARAŽU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

Ukupno: **28** (dvadeset osam) **brojila** snage 17,25kW, 25A

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo**
broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-211512-26/2** od 11.09.2026.

A. NAPAJANJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

Priključak objekta na niskonaponsku distributivnu mrežu nije predmet projekta.
Na uličnoj fasadi je predviđeno postavljanje kablovse priključne kutije KPK tipa KPKEV-1P za napajanje potrošača u objektu i KPK-P tipa KPKEV-1P za napajanje hidrocila za hidrant. U KPK ugraditi dve cevi Ø110mm za uvod kablova, a u KPK-P jednu.
Sa KPK se napaja orman mernog mesta OMM kablom PP00 4x95$mm^2$ položenim u jednoslojnu elektroizolovanu korugovanu cev Ø90mm. Sa ormana mernog mesta OMM postavljenog u ulazu u prizemlju objekta je predviđeno napajanje razvodnih ormana zajedničke potrošnje, putničkog lifta, razvodnih tabli stanova za koje nije predviđen punjač za električne automobile i razvodnog ormana RO-PM postavljenog u ulazu objekta sa kog je predviđeno napajanje stanova za koje su predviđeni

punjači automobile i punjača električnih automobila. Kablovi se postavljaju u već pripremljenim šlicevima, koji su ozidani materijalom otpornim na požar u trajanju 2h. Do svih razvodnih ormana i razvodnih tabli, osim RO-H polažu se napojni kablovi tipa PP00-Y, a do razvodnih tabli stanova i upravljačko-signalni kablovi PP 2x1.5mm2.
KPKK-P se napaja sa KPK kabloma PP00-A 4x16mm$^2$. Sa KPK-P se kablom PP00-A 4x10mm$^2$ napaja orman mernog mesta OMM-H postavljen na fasadi iznad KPK-P. Sa OMM-H se predviđa se napajanje razvodnog ormana hidranta RO-H kablom tipa NHXHX Fe180/E90 5x6mm$^2$.
Svi napojni kablovi su odgovarajućeg tipa i preseka proračunatog na osnovu jednovremene snage, nosivosti i dozvoljenog pada napona.

## B. RAZVODNI ORMANI I TABLE

Oprema svih razvodnih ormana i tabli je definisana odgovarajućim jednopolnim šemama i predmerom radova. Svaki razvodni orman mora biti opremljen jednopolnim šemama koje odgovaraju izvedenom stanju. Sva oprema razvodnih ormana mora imati natpisne pločice sa tačno preciziranim oznakama.
Razvodni ormani RO-PM, RO-ZP, RT-LF i RO-H.su izrađeni od dva puta dekapiranog lima, sa vratima sa bravom i ključem, za montažu na zid, sa glavnim prekidačem, u zaštiti IP43.
Razvodne table RT stanova su predviđene kao tipske – ormani od samogasive plastike sa prozirnim poklopcem – ugradne u zid, opremljene potrebnim brojem tipskih DIN šina za automatske prekidače i sl. opremu.

## C. INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČNIH MESTA

U svim stanovima je predviđen dovoljan broj monofaznih priključnica. Tip, broj i mesto ugradnje su određeni prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme iz arhitektonskog projekta.
Pored priključnica opšte namene, u stanovima su predviđene i:
- priključnice sa poklopcem, IP44, za priključak veš mašina u kupatilima na 0,7 m od poda i na minimalnom rastojanju od najbližeg aktivnog točećeg mesta od 60cm,
- priključnice sa poklopcem, IP44, na terasama na 0,5 m od poda,
- priključnice za mašine za pranje posuđa u kuhinjama na visini 0,5m od poda,
- priključnice za bojlere u kuhinjama na visini 0,5m od poda,
- duple priključnice u kuhinjama izmad radnih ploča na visini 1,4m od poda,
- priključnice za aspiratore pare u kuhinjama na visini 1,8m od poda,
- priključnice za gasne kotlove na visini 1,2m od poda,
- trofazne priključnica (3L+N+PE), 3x16A za priključenje el.šporeta u kuhinjama, montaža u zidu na 0,5m od poda.

Direktni izvodi su predviđeni za priključenje spoljnih jedinica klima uređaja na terasama, električnih bojlera u kupatilima, MMK u predsobljima iznad ulaznih vrata motora vrata garaže u prizemlju i punjača automobila), 3x16A postavljenih pored svih parking mesta.

## D. INSTALACIJA OSVETLJENJA

Projektom su predvidjene sledeće vrste osvetljenja u objektu:
Opšte osvetljenje
Evakuaciono i informaciono osvetljenje na putevima evakuacije iz objekta.
U svim sobama stanova su predviđeni izvodi za svetiljke, završeni keramičkim grlom E27 i sijalicom 60W. Svetiljke nabavlja i montira korisnik po svom izboru. Broj i mesto izvoda je određen prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme i nameštaj u arh. projektu.

Tačan tip svetiljki je određen samo tamo gde je neophodna povišena IP zaštita ili potreban broj sijaličnih grla u svetiljci – kupatila i terase, kao i u predsobljima i ostavama gde su predviđene plafonske svetiljke sa opalnim difuzorom.
U svim delovima objekta ( stepeništa, hodnici, garaža i sl.) predviđene su odgovarajuće svetiljke, u zavisnosti od namene, zahtevanog nivoa osvetljaja i potrebnog stepena IP zaštite.
Lokalno uključenje/isključenje osvetljenja je predviđeno odgovarajućim prekidačima, pored ulaznih vrata u prostoriju. Fluo lampe iznad lavaboa u kupatilima uključuju se lokalno na samim lampama.
Osvetljenje stepeništa se uključuje preko kombinacije stepenišnih automata i jednopolnih kontaktora, a pomoću tastera sa svetlećom tipkom. Predviđena je i mogućnost ručnog uključenja pomoću preklopke 1-0-2.
Osvetljenje garaže se uključuje preko PIR senzora. Predviđena je i mogućnost ručnog uključenja pomoću grebenastog prekidača 1-0-2.
Osvetljenje dvorišta se uključuje pomoću foto releja. Predviđena je i mogućnost ručnog uključenja pomoću grebenastog prekidača 1-0-2.
Osvetljenje puteva evakuacije, se ostvaruje pomoću nadgradnih svetiljki sa LED 1x4W, IP40 opremljenim potrebnim oznakama "→" i "IZLAZ" za pokazivanje smera kretanja u slučaju nestanka napona iz mreže, ravnomerno raspoređenim da pružaju dovoljan osvetljaj puteva. Svetiljke su sa NiCd baterijama i ispravljačem, koje daju autonomiju od 3h. Evakuaciono i informaciono osvetljenje je projekovano u skladu sa odredbama standarda SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172

## E. INSTALACIJA ZAŠTITE OD INDIREKTNOG DODIRA

Kao zaštita od indirektnog dodira predviđa se zaštita automatskim isključenjem napajanja, primenom TTsistema.
U el.instalaciji novoprojektovanog objekta je predviđen sistem zaštite od previsokog napona dodira tipa TT, što je obrazloženo priloženim proračunom. Zaštitni (PE) provodnik u instalaciji objekta povezuje se na uzemljivač objekta preko zaštitne sabirnice u OMM. U skladu sa propisanim vremenima i dozvoljenim naponom dodira kod ovog sistema, predviđeno je automatsko isključenje napajanja u slučaju kvara, delovanjem ZUDS, predviđenim za postavljanje u razvodnim tablama.
Glavno izjednačenje potencijala, je predviđeno povezivanjem svih metalnih delova opreme i neelektričnih instalacija u objektu na GSIP – Cu sabirnica 30x5 mm, u posebnom ormanu sa vratima (KSU). Na GSIP se povezuju:
- OMM P/F 1x70mm$^2$
- OMM-H P/F 1x16mm$^2$
- temeljni uzemljivač FeZn 25x4mm
- metalni delovi ViK P/F 1x16mm$^2$
- ormar JPr P/F 1x16mm$^2$

U mokrim čvorovima je predviđeno dopunsko izjednačenje potencijala svih metalnih masa (prema detalju), tako što se iste povezuju na sabirnu kutiju PS-49 (ispod umivaonika na 0.3m od poda), provodnicima P/F-Y-1x4mm$^2$ u PVC cevima, a kutije se povezuju sa PE šinama u razvodnim tablama stanova kablovima P-Y-1x6mm$^2$.
Predvidjeno je povezivanje metalnih konstrukcija na fasadi, stepenišnih rukohvata i ostalih metalnih masa unutar objekta, na uzemljivač, trakom FeZn 25x4mm.
Na električnu opremu primenjuju se tehničke mere zaštite od direktnih dodira prema SRPS IEC 60364-5-52.

## F. GROMOBRANSKA INSTALACIJA I UZEMLJENJE

Gromobranska instalacija se sastoji iz spoljašnje i unutrašnje instalacije. Spoljašnja gromobranska instalacija ima zadatak da prihvati i odvede u zemlju energiju atmosferskog pražnjenja i sastoji se iz tri sistema: prihvatnog sistema, spustnih provodnika i uzemljivača.
Unutrašnja gromobranska instalacija smanjuje opasna dejstva atmosferskog pražnjenja u unutrašnjosti štićenog objekta i obezbeđuje izjednačenje potencijala radi sprečavanja pojave opasnih indukovanih napona, kao i prodor prenapona atmosferskog porekla.
Prema klasifikaciji objekata na osnovu efekata udara groma, stambeni objekat spada u uobičajene objekte i prema SRPS EN 62305-1:2011.
- Nivo zaštite:
Proračunom je određen III nivo zaštite prema SRPS EN 62305-1:2011, za ceo objekat u skladu sa tim je projektovana gromobranska instalacija.
Na krovu objekta predviđen je glavni prihvatni vod za prihvatanje direktnog atmosferskog pražnjenja. Koristi se FeZn traka 20x3mm.
Sve isturene metalne mase na krovu povezuju se sa prihvatnim sistemom pomoću voda FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č i ukrsnih komada na način opisan na crtežu krova. Horizontalni oluci su pomoću stezaljki SRPS N.B4.908P, povezani sa gromobranskom instalacijom.
- Spusni provodnici:
Spusni provodnici su predviđeni vodom FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č u postavljenim armirano-betonskim stubovima. Na svakom spratu se horizontalna armatura konstrukcije objekta povezuje sa vertikalnim spusnim vodovima (varenjem) tako da se može koristiti kao horizontalni prsten spusnog sistema.
- Ispitni spojevi:
Na spustne vodove, na visini 1,5m od kote zemljišta postavljaju ispitni spojevi u kutijama za merni spoj. Od ispitnih spojeva do uzemljivača predviđena je veza vodom FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, sa uzemljivačem.
- Uzemljivač:
Predviđen je temeljni uzemljivač objekta, rasporeda tipa "B", kod kojih je zadovoljen uslov za srednji geometrijski poluprečnik uzemljivača: r ≥l1, prema SRPS EN 62305-1:2011, tačka 2.3.3.2. gde je l1 minimalna dužina uzemljivača. Uzemljivač je predviđen vodom FeZn 25x4mm SRPS N.B4.901Č, položenim u betonu. Spusni provodnici su spojeni sa uzemljivačem, a spojevi su izvedeni ukrsnim komadom SRPS N.B4.936/III i zaštićeni od korozije.
Od sabirnice za izjednačenje potencijala “SIP”, do temeljnog uzemljivača polaže se vod FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.
Kontrolu gromobranske instalacije nakon završetka radova treba da izvrši nadležna institucija i da izda odgovarajući Atest.
Celokupna elektro instalacija mora prilikom postavljanja i/ili kada je završena, ali pre predaje korisniku biti pregledana i ispitana u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona.

## G. OSTALO

Svi materijali moraju biti prvoklasnog kvaliteta, a radovi izvedeni stručnom radnom snagom za predmetne vrste radova.
Za bilo kakve izmene u odnosu na projektnu dokumentaciju neophodno je pribaviti pismenu saglasnost projektanta ili nadzornog organa.
Svi delovi ovog projekta čine jednu celinu i sve što je predviđeno bilo kojim delom (opis, premer, crteži) ne može se priznati kao naknadni rad.
Sve delove izvesti prema propisima, preporukama, standardima nadležnih ustanova i preduzeća, važećim u Pančevu.

- **VODOVOD I KANALIZACIJA**

Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Svetog Save.
Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Svetog Save.
Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Svetog Save.

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** broj **D-7593/1** od 02.07.2026.

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za : Višeporodični stambeni objekat P+3+Ps u ulici Svetog Save br. 78 na katastarskim parcelama br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.
U objektima su predviđene sledeće instalacije:

- **sanitarna vodovodna mreža**
- **fekalna kanalizaciona mreža**
- **atmosferska kanalizaciona mreža**

*VODOVOD*

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog prilljučka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomer – kombinovani vodomer Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

**Napomena :** Dimenzije vodomernog šahta kao i tip i dimenzije vodomera biće tačno utvrđeni u uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo.

Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomeri su prečnika ¾“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Dimenzije kasete biće propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo

Glavni vodomer, kao i pojedinačni vodomeri u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje.

Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

**Sanitarna vodovodna mreža**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sve horizontalne cevovode treba polagati u nagibu od minimum 1-2%.
Horizontalno i vertikalno pričvršćivanje cevi za konstrukciju treba isključivo raditi sa prema uputstu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju.
Hidrauličku probu cevi na pritisak izvršiti prema važećim standardima i proceduri koja će biti definisana projektom u sledećim fazama projektovanja.
Cevi hladne i tople vode koje se postavljaju u zidovima, vertikale i sve horizontalne ogranke, po celoj dužini obaviti pogodnim izolacionim, odnosno protivkondenznim materijalom
Cevi hladne i tople vode koje se postavljaju vidno moraju se termički izolovati.

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

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

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

***Protivpožarna (hidrantska) mreža***

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

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

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

Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja-garaže

vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena 1 protiv požarna vertikala) i do hidrantskog ormarića u garaži objekta.

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

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

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

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

*KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA*

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

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

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

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

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

Kanalizacione horizontalne razvode unutar stambenih jedinica raditi kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je to nemoguće postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro

izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje ili na samu vertikalu. Sudopere i umivaonike koje su blizu kanalizacione vertikale, priključiti direktno na vertikalu po zidu u visini sifona.

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

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

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

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

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

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

Prolaz cevovoda kroz konstruktivne zidove i međuspratne kondtrukcije izvesti u zaštitnoj cevi koja ima za 40 mm veći profil od spoljneg prečnika cevovoda. Međuprostor treba ispuniti plastičnim kitom, a krajeve zapuniti cementnim malterom.

Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u projektovanim padovima. Sve izlaze ventilacionih vertikala završiti na krovu ventilacionom kapom.

Nakon završene montaže izvršiti test vodonepropusnosti. Ukoliko se pojavi neki nedostatak i propust sistem se mora popraviti. Sve prepravke izvedene da bi se sistem prilagodio izvođačkim standardima, izvršiće se na račun izvođača, a izvođač nema pravo na povećanje cene prouzrokovane ovim dodatnim radovima. Tek nakon uspešnog testa i odobrenja nadzornog organa instalacija se može pustiti u rad.

*KANALIZACIJA ATMOSFERSKI VODA*

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta.

Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta.

Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Svi horizontalni razvodi ispod površine terena se polažu u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine d= 10cm i zatrpavaju peskom oko i iznad cevi do visine od d=10cm. Ostatak rova do donje kote podloge ispod garaže se zatrpava peskom, dok se ostatak rova na delu gde horizontalni razvod prolazi kroz zelenu površinu zatrpava zemljom iz iskopa. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

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

Odvođenje otpadnnih voda sa poda garaža i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433, Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160.

Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i atmosferskih voda sa manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odvode do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje.

Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferskefekalne kanalizacije.

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

Pre početka montiranja i postavljanja kanalizacije, ceo postupak se mora dobro i pažljivo isplanirati.

Nakon što nadzorni organ odobri uzorke koje mu podnese, izvođač mora obaviti precizno merenje dimenzija. Svi potrebni spojevi treba da se izvedu iako nisu prikazani u crtežima. Svako oštećenje susednih objekata ili objekata koji se grade do kojih dođe usled neadekvatne montaže ili radova na iskopu rovova moraće da se popravi na račun izvođača. Za vreme postavljanja instalacija otvori cevi privremeno se moraju zatvoriti čepovima ili poklopcima. Horizontalni razvod mora biti montiran u projektovanim padovima.

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

prouzrokovane ovim dodatnim radovima. Tek nakon uspešnog testa i odobrenja nadzornog organa instalacija se može pustiti u rad.

***SANITARNI UREĐAJI***

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

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

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

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

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

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

Sve što je dato ovim tehničkim opisom, vidljivo je u prilozenoj grafičkoj dokumentaciji.

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

**PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U MREŽI HLADNE VODE OD VODOMERA DO NAJUDALJENIJEG TOČEĆEG MESTA - VERTIKALA**

| BR. VERT. | DEONICA CEVI | | J.O. | Q | L | DN (OD) | GUBITAK NA PRITISAK | | brzina |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | OD | DO | J.O. | lit/s | m | mm | m' | □m' | m/s |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| SV 1 | UPP | VOD | 81,00 | 2,250 | 25,20 | 63 | 0,026 | 0,665 | 1,085 |
| | 1 sp | UPP | 81,00 | 2,250 | 12,74 | 63 | 0,026 | 0,336 | 1,085 |
| | 2 sp | 1 sp | 60,75 | 1,949 | 2,82 | 50 | 0,063 | 0,177 | 1,491 |
| | 3 sp | 2 sp | 40,50 | 1,591 | 2,82 | 50 | 0,044 | 0,123 | 1,218 |
| | Ps | 3 sp | 20,25 | 1,125 | 2,82 | 40 | 0,069 | 0,194 | 1,348 |
| | | | | | | | | **1,495** | |

Napomena : DN(OD) je spoljašnji prečnik cevi

Stanje pritiska na položajno najnepovoljnijem sanitarnom čvoru:

| | | |
|---|---|---|
| 1. GUBITAK PRITISKA U VODOVODNOJ MREŽI: | 1,495 | m |
| 2. GUBITAK PRITISKA NA KONTROLNOM VODOMERU | 1,500 | m |
| 3. GUBITAK PRITISKA NA GLAVNOM VODOMERU: | 4,000 | m |
| 3. POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU: | 5,000 | m |
| *4. $H_U$-UKUPNO GUBICI:* | **11,995** | m |

| | | |
|---|---|---|
| 5. $H_g$-GEODETSKA RAZLIKA: | 14,750 | m |
| 6. Hm-PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI: | 25,000 | m |

ODREĐIVANJE RASPOLOŽIVOG NADPRITISKA:

| | | |
|---|---|---|
| **$H_{raspoloživo}$=Hm-$H_g$-$H_u$=** | **-1,745** | m |

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja ne zadovoljava potrebe za vodom neophodnom za sanitarne uređaje u objektu, te se preporučuje ugradnja uređaja za povišenje pritiska..

Uređaj mora imati nominalni protok oko 2,50 lit/sec sa potrebnim povišenjem pritiska oko 2,0 m (radna + rezervna pumpa).

**PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI**

| BR. VERT. | DEONICA CEVI | | J.O. | Q | L | □ OD | GUBITAK NA PRITISAK | | brzina |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | OD | DO | J.O. | lit/s | m | mm | m' | □m' | m/s |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| HV1 | UPP | VOD | 400,00 | 5,000 | 9,20 | 75 | 0,047 | 0,432 | 1,690 |
| | H4 | UPP | 400,00 | 5,000 | 20,40 | 70 | 0,070 | 1,428 | 1,300 |
| | H5 | H4 | 100,00 | 2,500 | 2,82 | 50 | 0,110 | 0,310 | 1,274 |
| | | | | | | | | **2,171** | |

Stanje pritiska na položajno najnepovoljnijem hidrantu:

| | |
|---|---|
| 1. GUBITAK PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI: | 2,17 m |
| 2. GUBITAK PRITISKA NA VODOMERU: | 5,00 m |
| 3. GUBITAK PRITISKA NA CREVU I MLAZNICI: | 2,00 m |
| *4. $H_U$ -UKUPNO GUBICI:* | **9,17** m |

| | |
|---|---|
| 5. $H_g$-GEODETSKA RAZLIKA: | 13,20 m |
| 6. $H_h$-MINIMALNI PRITISAK NA HIDRANTU: | 25,00 m |
| 7. Hm-PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI: | 25,00 m |

ODREĐIVANJE POTREBNOG NAPORA UREĐAJA ZA POVIŠENJE PRITISKA

**$H_{raspoloživo(mVs)}=H_m-H_u-H_h-H_g=$** **-22,37** m

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja neće zadovoljiti potrebe za vodom neophodnom za protivpožarnu zaštitu objekta, te se preporučuje ugradnja uređaja za povišenje pritiska.

Potrebno je usvojiti postrojenje za povišenje pritiska koje čine : dve višestepene, horizontalne, centrifugalne pumpe (radna + rezervna), usisnim i potisnim prohromskim kolektorima, kuglom i nepovratnim ventilima, dva transmitera pritiska, presostati - ZRS, hidroforska posuda i ostali sitan materijal, sve na zajedničkom postolju, ožičeno i spremno za puštanje u rad.

Uređaj mora imati nominalni protok oko 5,00 lit/sec sa potrebnim povišenjem pritiska oko 23,0 m (radna + rezervna pumpa).

*HIDRAULIČKI PRORAČUN KANALIZACIJE PO SAMGIN-u*

| VRSTA UREĐAJA | N | K | N*K | P | $q^n$ | Q |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WC | 28,00 | 6,00 | 168,00 | 4,70 | 2,00 | 2,63 |
| UMIVAONIK | 28,00 | 0,50 | 14,00 | 16,20 | 0,17 | 0,77 |
| TUS KABINA | 24,00 | 0,70 | 16,80 | 14,00 | 0,22 | 0,74 |
| VES MASINA | 24,00 | 2,71 | 65,04 | 7,50 | 0,89 | 1,60 |
| MASINA ZA SUDOVE | 24,00 | 2,62 | 62,88 | 7,50 | 0,86 | 1,55 |
| SUDOPER | 24,00 | 2,00 | 48,00 | 8,90 | 0,67 | 1,43 |
| UKUPNO | | | | | | 8,72 |

**ZAKLJUČAK:**

Ukupna količina vode je 8,72 l/s

Ovoj količini vode odgovara cevovod OD160 mm, koji u padu od 0,6 % pri punjenu od 50 % propušta: Q=9,28 l/s pri brzini od 1,02 m/s

Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija" Pančevo zahtevan je minimalni prečnik Ø 150 sa minimalnim nagibom cevovoda od 1,33 %.

Poštujući Uslove JKP „Vodovod i kanalizacija" Pančevo usvaja se : priključak OD160mm, koji u padu od 2%, pri punjenu od 50 % propušta: Q=17.84 l/s pri brzini od 1.97 m/s

## PRORAČUN SEPARATORA LAKIH TEČNOSTI

Vrsta sliva : Površina manipulativnih površina izvan predviđene garaže – raster ploče:

*i*(tc,PR) – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha

Azp – ukupno manipulativnih površina izvan predviđene garaže – izbetoniranih, prema podacima iz projektne dokumentacije 175,14 $m^2$

*czp* – koeficijent oticaja za mozaik od kamenih ploča 0,5

Qmax,rp = 1,23 l/s

Vrsta sliva : garaža za parking motornih vozila

Proračun protoka:

Jedno pranje automobila pod visokim pritiskom za koje se usvaja - Qmax=3,0 lit/sec količina očekivanog mulja: ne očekuje se mulj

Izbor separatora :

maksimalmi protok Qmax ne manji od 1,0 lit/sec bez taložnika mulja

Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO) sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje, u svemu prema SRPS EN858, protoka Q=3 lit/sec bez integrisanog taložnika.

**HIDRAULIČKI PRORAČUN ATMOSFERSKE KANALIZACIJE**

**PROCENJENE MERODAVNE KOLIČINE ATMOSFERSKIH VODA**

Za određivanje maksimalnog protoka, koji je merodavan za dimenzionisanje cevovoda za priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju primenjena je racionalna metoda predstavljena racionalnom formulom:

$Qmax = i(tc,PR) \bullet A \bullet c$ (l/s)

где су :

Qmax – maksimalni protok koji dotiče u cevovod priključka (l/s)

*i*(tc,PR) – intenzitet padavina koji je u funkciji vremena trajanja kiše i povratnog perioda (l/s/ha) A – površina slivne površine (ha)

*c* – koeficijent oticaja slivne površine

Posmatrajući parcele sa kojih se odvode atmosferske vode ona se može podeliti u četiri slivne površine : krovne površine, zelena površina, manipulativne površine u garaži – betonske površine i manipulativne površine izvan predviđene garaže – raster ploče

Krovne površine :

*i*(tc,PR) – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha Akr – ukupna površina krovova prema podacima iz projektne dokumentacije 413,00 $m^2$ *ckr* – koeficijent oticaja za krov pokriven crepom 0,90

Qmax,kr = 5,20 l/s

Zelena površina :

*i*(tc,PR) – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha Apar – ukupno zelena površina prema podacima iz projektne dokumentacije 183,86 $m^2$ *cpar* – koeficijent oticaja za zelenu površinu 0,25

Qmax,zp = 0,64 l/s

Dotok sa površine iz proračuna separatora lakih tečnosti:

Usvojen je dotok sa površina manipulativnih površina izvan predviđene garaže – raster ploče i maksimalni dotok sa površine iz garaže motornih vozila

Qmax,sep = 3,00 l/s

Na osnovu izračunatih vrednosti dobija se vrednost maksimalnog protoka koji dotiče u cevovod priključka:

Qmax = 8,84 l/s

Ovoj količini vode odgovara priključak OD160 mm, koji u padu od 0,3% pri punjenu od 70 % propušta: Q=10,62 l/s pri brzini od 0,78 m/s.

Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija" Pančevo dozvoljen je minimalni prečnik priključka Ø 150 sa minimalnim nagibom cevovoda od 1,33 %.

Poštujući Uslove JKP „Vodovod i kanalizacija" Pančevo usvaja se :

- Prečnik cevovoda priključka na atmosfersku kanalizaciji..... OD160mm,
- nagib dna usvojenog cevovoda..... 2%,

Za usvojeni prečnik cevovoda OD 160, нагиб дна канала i = 2% i stepen punjenja od 70% dobija se Q50 =

29,76 lit/sec ..... protok otpadne vode u cevovodu

Vpp = 2,19 m/sec ..... brzina otpadne vode u cevovodu

Za usvojeni prečnik cevovoda OD 160 nagib dna kanala i = 2,0% i stepen punjenja od 100%

dobija se Qpp = 35,68 lit/sec ..... protok otpadne vode kroz pun profil cevovoda

Vpp = 1,97 m/sec ..... brzina otpadne vode u punom profilu cevovoda

Može se zaključiti da, u slučajevima kada je to neophodno (veći dotok atmosferskih voda, priključenje neplaniranih korisnika...), usvojeni prečnik pri usvojenom nagibu dna cevovoda, cevovod ima rezervu u propusnoj moći od Qrez = 26,84 lit/sec.

- **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK**

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-598/2026** od 07.07.2026. Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save*.

**1.** Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 $m^2$

**2.** Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 $m^2$

**3.** Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 $m^2$

Koordinate osovinskih tačaka:

| | Y(m) | X(m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |

UKUPNA površina priključka **P = 190,88 $m^2$**.

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

**OBEZBEĐENO JE UKUPNO DVADESET PET (25) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- **11 garažnih mesta** dim. 2,30x 4,80m
- **1 garažno mesto** dim. 2,00 x 5,50m
- **2 garažna mesta za oosbe sa invaliditetom** – zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00 m
- **11 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

- **NAČIN GREJANJA**

**Grejanje je <u>na gas</u>.**

U skladu sa ishodovanim uslovima **JP „SRBIJAGAS“** br. **05-02-4-14/1153-1** od **14.07.2026.**, na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod ($P_{max}$ = 3bar) od polietilenskih cevi, prečnika Ø40 mm duž ulice prema SRPS Г.Ц6.661 u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata sa izgrađenim kućnim gasnim priključcima – **izgrađen i u funkciji**

U skladu sa ishodovanim uslovima **JKP „GREJANJE“ Pančevo** br. **TP/C-2019** od **27.04.2026.**, nije moguće izvršiti priključenje na daljinski sistem grejanja, jer na prostoru na koji se radi projektna dokumentacija nema izgrađene toplovodne infrastrukture.
<u>Nije planirano priključenje na toplovodnu mrežu.</u>

- **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova **„Telekom Srbija“**, br. **D209/189244/2-2026**, datum: 27.04.2026. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema EKM objekata.

- Služba za mrežne operacije Pančevo:
- Postojeća tk kanalizacija, kapaciteta 3x4 Ø110mm
- Podzemni optički kablovi
- Podzemni razvodni tk kablovi
- Postojeći izvodni samostojeći bakarni orman
- Postojeći optički izvodni orman

Na mestu gde se planira novoprojektovani saobraćajni priključak postoje 2 ormana koja su u vlasništvu „Telekom Srbija“ a.d. Izgradnja budućeg saobraćajnog priključka je moguća uz uslov da postojeći ormani budu udaljeni od saobraćajnog priključka 1m. Troškove zaštite, izmeštanja i rekonstrukcije posotjećih tk objekata snosi investitor koji gradi predmetnu saobraćajnicu. Uskoliko je potrebno izmeštanje bakarnog i optičkog ormana, pre izgradnje saobraqćjnog priključka neophodno je da se investitor obrati Telekomu za sklapanje Ugovora za izmeštanje TK infrastrukture.
<u>Pre početka izgradnje planiranog saobraćajnog priključka potrebno je da se investitor obrati novim zahtevom za tehničke uslove za rekonstrukciju/izgradnju saobraćajnog priključka.</u>

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj se planira izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.
Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:

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

objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za svaki stan po jednu **novu** telefonsku liniju – ukupno **24**.

A. STRUKTURNA KABLOVSKA MREŽA SKS

Projektom telekomunikacionih i signalnih instalacija, a u skladu sa projektnim zadatkom, u objektu je predviđena elektronska mreža za komunikaciju i prenos podataka po principu strukturnog kabliranja i bazirana na FTTH mrežnoj arhitekturi. To podrazumeva stvaranje uslova za priključenja TK provajdera adekvatnim uvodom u objekat, planiranje optičkog distribucionog ormana u prizemlju, vertikalnog i horizontalnog razvoda optičkih kablova, optičkih spratnih ormana, stanskih kutija i DSL instalacije u stanovima.

Za uvod privodnih telekomunikacionih kablova u objekte se na poziciji definisanoj u grafičkom delu projekta, postavlja uvodna, kruta PE cev Ø50mm u dužini od 1m od regulacione linije do ulaza kabla u objekat. Cev polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugh komunalnih objekata. Cev se polaže u rov, na dubini od minimalno 0,6m od kote terena, pod nagibom od minimalno 25mm, u cilju sprečavanja prodora vode kroz cev u objekat. Mesto prolaska cevi kroz zidove objekta treba da budu zaptiveno bez mogućnosti prodora tečnosti, gasova i parazita. Od mesta prodora u objekat do optičkog distributivnog ormana (ODF) razvod se vrši po PNK regalu širine 100mm u prostoru prizemlja.

Usponski optički razvod se izvodi od ODF ormana do optičkih spratnih ormana (OSO) predviđenih na prvom, drugom, trećem i povučenom spratu optičkim kablovima sa osam monomodnih vlakana 9/125µm. Od TK koncentracije u prizemlju (ODF) kablovi se polažu u zid u PE cevima Ø32mm. Pored cevi sa optičkim kablovima postavlja se i rezervna PE cev Ø32mm.

Pored instalacionog kanala, na spratovima, planirana je montaža optičkih spratnih ormana (OSO) u kome će se terminirati usponski (spratni) optički kablovi. Od ovih ormana do svakog stana planirana je ugradnja u zid 2 x PE cev Ø16 do multimedijalne kutije MMKn za polaganje stanskog optičkog kabla (kabl sa jednim vlaknom po stanu) i za rezervu za buduće kablove.

Strukturna kablovska mreža u stanovima treba da se izvede po principu strukturnog kabliranja, bazirana na FTTH mrežnoj arhitekturi, a u skladu sa zahtevima projektnog zadatka i preporukama "Telekom Srbija" (u skladu sa standardima ANSI TIA/EIA 568B, ISO/IEC 11801 i EN50173). Lokalna mreža u stanovima podrazumeva horizontalni FTP kablovski razvod od multimedijalne kutije MMKn do utičnica (setova) u stanu a namena priključaka (telefonski, računarski, Wi Fi…) određuje se prespajanjem na patch panelu unutar multimedijalne kutije. Broj i raspored RJ45 utičnica određen je u zavisnosti od veličine stambene jedinice. Moduli (konektori) RJ45 se montiraju u zid na visini 0,5m od nivoa poda, u utičnice koje se nalaze u setu sa elektroenergetskim utičnicama (set je specificiran u projektu energetike a moduli/konektori RJ45 i pripadajući adapteri u ovom projektu).

Multimedijalna kutija – MMK postavlja se na odgovarajućem mestu u predsoblju u stanu, a sve u skladu s tehničkim uslovima i mogućnostima montaže. Načelne dimenzije kutije su 500x300x140mm (VxŠxD). Kutija se sastoji od baze (koja se montira na zid, delimično u zid ili u zid) i okvira sa vratima i bravicom koji se montira na bazu. Kutija je opremljena pasivnim mrežnim komponentama za terminaciju kablova spoljašnje mreže (optika FTTH) i kablova strukturne mreže – unutrašnje mreže. Pored pasivne opreme u MMK kutiju se smešta i aktivna (ONT) oprema TK provajdera (nije predmet ovog projekta). Kutija je standardizovana i opremljena osnovnim elementima:

- Mini prespojnim panelom sa 8 slotova za RJ45 mikorutičnice
- Kasetom za splajsovanje optičkih vlakana
- Elementom za rezervu optičkog kabla
- Nosačima aktivne opreme
- Elementima za ranžiranje prespojnih i drugih kablova
- Napojnom letvom sa 3 šuko utičnice za napajanje aktivne opreme

- Prespojnim kablovima za prespajanje pasivnih i aktivnih portova

Ulaz svih kablova spoljašnjih mreža može se izvršiti sa bočnih strana i/ili sa strane baze isecanjem otvora potrebnih dimenzija. Kablovi se uvode i fiksiraju elementima za ranžiranje kablova i terminiraju na odgovarajućim panelima. Uvođenje kablova u kutiju izvršiti tako da se ni jedan od elemenata razvoda i kablova ne vidi, radi fizičke bezbednosti mreže.

Instalaciju telefonsko-računarske mreže u stanovima u horizontalnom razvodu izvesti instalacionim kablom FTP 4x2x0.5 cat 6e, provučenim kroz instalacione cevi odgovarajućeg prečnika (Ø16 i Ø32) koje se ukopavaju u zid ispod maltera. Na mestima račvanja i lomljenja instalacije montirati razvodne kutije Ø78, a na mestima postavljanja utičnica u zid montirati razvodne kutije Ø 60.

## B. TV INSTALACIJE

U svim sobama na mestu gde je predviđen TV predviđena je po jedna TV priključnica, 1M. Priključnice su bele boje modularnog tipa. Ram i maska specificirani su u projektu elektroenergetskih instalacija, a TV priključnice u ovom projektu. Od razvodnog ormana u stanu do TV priključnica instalacioni kabl FTP 4x2x0.5 cat 6e. Svi instalacioni kablovi polažu se u zidu pod malterom u PVC cevima odgovarajućeg prečnika Ø16mm.

## C. INTERFONSKE INSTALACIJE

U objektu su predviđene video interfonske instalacije. Interfonski sistem sa pozivnom stanicom DMR18S-F, uređajem za napajanje PS5, DPS modulatorom, električnim prihvatnikom, relejima, tasterima, trafoom za napajanje brave, distributerima video signala DBC4A1 i video monitorima DT47 u stanovima. Instalacije interfona se izvode kablovima J-Y(St)Y 4x2x0.8mm i PP/L 2x0,75mm položenim u zid ispod maltera. Postavljanje pozivnih stanica je predviđeno na ulazu u objekat.

## D. RUČNA DOJAVA POŽARA

U objektu je predviđen sistem za dojavu požara. Sistem se sastoji od:
- centralnog uređaja za požarno uzbunjivanje,
- ručnih javljača požara,
- alarmnih sirena,
- kablovske instalacije.

Centralni uređaj za požarno uzbunjivanje je tipa QSSZ+ i sastoji se od napojno ispravljačkog sklopa, vremenskog sklopa za aktiviranje sirena, i akumulatorske baterije za rezervno napajanje (12V, 1,2Ah). Sistem se postavlja u razvodni orman potrošnje RO-ZP. Napon napajanja centralnog uređaja je 230VAC / 12VDC. Napajanje sa mreže je preko izvoda u razvodnom ormanu RO-ZP sa posebnog izvoda. Rezervno napajanje 12VDC je iz sopstvene akumulatorske baterije (1,2Ah). Sistem obezbeđuje rad pri nestanku napona bez alarma 72h, a pri alarmu 1h. U stepenišnom prostoru objekta se postavljaju ručni javljači požara na svakom nivou i alarmne sirene u garaži, prizemlju, na drugom i povučenom spratu. Upozorenje o nastanku požara vrši se zvučnim signalom preko alarmnih sirena, a upravljački signal omogućava spuštanje lifta u prizemlje. Ručni javljači su postavljeni u stepenišnom prostoru na 1,5m od poda. Ručni javljači se aktiviraju razbijanjem stakla što automatski uključuje sirenu. Alarmne sirene se montiraju na zidu na visini od 2m. Instalacija za povezivanje javljača požara se izvodi kablovima JH(St)H 1x2x0,8mm položenim u instalacionu cev u zidu. Instalacija za povezivanje sirena i glavne stanice lifta se izvodi kablovima JEH(St)H 1x2x0,8mm Fe180/E30 položenim u instalacionu cev u zidu.

E. OSTALO

Svi materijali moraju biti prvoklasnog kvaliteta, a radovi izvedeni stručnom radnom snagom za predmetne vrste radova.

Za bilo kakve izmene u odnosu na projektnu dokumentaciju neophodno je pribaviti pismenu saglasnost projektanta ili nadzornog organa.

Svi delovi ovog projekta čine jednu celinu i sve što je predviđeno bilo kojim delom (opis, premer, crteži) ne može se priznati kao naknadni rad.

Sve delove izvesti prema propisima, preporukama, standardima nadležnih ustanova i preduzeća, važećim u Pančevu.

- **ODLAGANJE OTPADA**

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane
**JKP „HIGIJENA“ Pančevo** broj: **02-53-2/2026-0106** od 27.04.2026. godine.
Na parceli su predviđena četiri (4) kontejnera (jedan kontejner na šest stanova) za 24 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određena prostorija kontejnera na parceli u okviru obejkta, dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner).
Pozicija kontejnera je prikazana na grafičkim prilozima i obezbeđen je nesmetan pristup sa Ulice Svetog Save, k.p.br. 8021 K.O. Pančevo.
Korišćenje prostorije za kontejnere je konstrolisano od strane stanara tag-ovima.

- **<u>INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI</u>**

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči.
Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

- **MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

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

- **MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA**

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+PS2 u ulici Svetog Save br. 78 u Pančevu na kat. parcelama br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 KO Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova;
- investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za poslove iz tačke 1;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u komjee otkriven, a sve u skladu sa članom 109. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima;
- investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

II Uvidom u literaturu i dokumentaciju na samom predmetnom prostoru do sada nisu konstatovani arheološki nalazi, ali se predmetna lokacija nalazi u zoni arheoloških lokaliteta (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu) koja ide od tamiškog keja istočno ka ulici Svetog Save, sa velikom koncentracijom lokaliteta sa arheološkim sadržajem srednjeg veka i perioda turske i mađarske dominacije. Same predmetne parcele nalaze se u zoni lokaliteta:

- Ulica Svetog Save kod brojeva 91, 93 i 95, prilikom zemljanih radova na izgradnji stambenih objekata, naišlo se na više grobova sa kraja 18. početka 19. veka
- Ugao ulica Svetog Save i Nemanjine ostaci temelja „pančevačkog kasno srednjevekovnog grada";

Imajući u vidu navedeno, na predmetnom prostoru mogu se očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih perioda.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Ps u ulici Svetog Save br. 78 u Pančevu na kat. parcelama br. 1637/, 1639/3 i 1638/1 KO Pančevo izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Pe u ulici Svetog Save br. 78 u Pančevu na kat. parcelama br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 KO Pančevo u skladu sa članom 107. stavom 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Ps u ulici Svetog Save br. 78 u Pančevu na kat. parcelama br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 KO Pančevo, dostavi na mišljenje Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, i da to mišljenje priloži prilikom njegovog razmatranja i donošenja, u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu** broj **397/2** od 05.05.2026. godine.

## 3. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice / u Pančevu, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo. Ukupna površina parcela je **772,00 m$^2$**.

**Postojeći objekti na k.p.br. 1637/1 K.O. Pančevo:**

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 m$^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 2 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 22,00 m$^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 3 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 13,00 m$^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 4 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 14,00 m$^2$. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

**U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1639/3 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.**

**U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1638/1 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.**

### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
/ sa 24 stambene jedinice /

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps / sa 24 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. **1637/1 i 1639/3** K.O. Pančevo, u ulici Svetog Save br. 78. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje deset (24) stambene jedinice u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je u neprekinutom nizu, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 1640/1 i k.p.br. 1635 i 1636/1 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m). Sa bočne leve strane, posmatrajući sa ulice, dvorište parcele se graniči sa susednom parcelama k.p. br. 1642/2, 1639/2, 1638/2 K.O. Pančevo, ali ne i novoprojektovani objekat. Dubina gabarita objekta od regulacione linije, udaljena je od k.p.br. 8021 od 0,00 do 0,90 m. Gabarit objekta ka zadnjem dvorištu, udaljen je od k.p.br. 1642/2, 1639/2, 1638/2 K.O. Pančevo od 18,50 do 19,46 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.*

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Svetog Save (k.p.br. 8021 K.O. Pančevo).

**FORMIRANJE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:**

**1.** Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 $m^2$

**2.** Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 $m^2$

**3.** Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 $m^2$

Koordinate osovinskih tačaka:

| | Y(m) | X(m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |

UKUPNA površina priključka **P = 190,88 $m^2$**.
Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-598/2026** od 07.07.2026. Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save*.

**OBEZBEĐENO JE UKUPNO DVADESET PET (25) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:
**11 garažnih mesta** dim. 2,30x 4,80m
**1 garažno mesto** dim. 2,00 x 5,50m
**2 garažna mesta za oosbe sa invaliditetom** – zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00 m
**11 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps.
Ostvarena visina od kote terena do najviše tačke objekta/atike je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.
*Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

| **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| KOTE OBJEKTA | | | VISINE OBJEKTA | |
| Kota trotoara | **- 0.20 m** | 76.20 | | |
| Kota prizemlja | **± 0.00 m** | 76.40 | | |
| Kota venca | **+ 11.30 m** | 87.70 | *Visina venca* | ***11,50 m*** |
| Kota objekta/atike | **+ 15.30 m** | 91.70 | *Visina objekta/atike* | ***15,50 m*** |

**ISPUSTI NA FASADAMA:**

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema ulici**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema prednjem dvorištu: P = 267,00 m²
Max. dozvoljeno: **40%** ukupne površine fasade prema ulici: 106,80 m²
Ukupno ostvareno: **8,11% (21,66 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade iznad prizemlja prema prednjem dvorištu: P = 255,00 m²
Max. Dozvoljeno: **30%** fasade iznad prizemlja prema zadnjem dvorištu: 76,50 m²
Ukupno ostvareno: **25,40% (64,80 m²)**; ostvareno 1,20 m.

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

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

Izlaz na krov je predviđen preko otvora u ploči iznad povučenog sprata, u hodnuku u okviru zajedničkih prostorija i krovnog prozora za provetravanje / odimljavanje i održavanje krova dimenzija: 1,00 x 1,40 m.

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

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

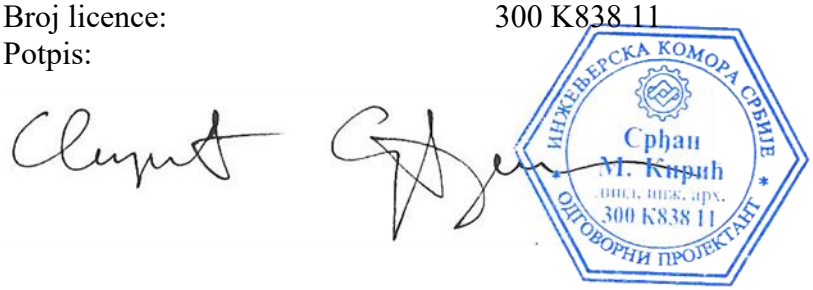
**KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:**

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka d = 20 cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže.

Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 50 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada).U prizemlju se pod hidroizoluje, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima. Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi tervol 2cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija. Na povučenom spratu je predviđen otvor za izlaz na krov.

Odgovorni projektant: **Srđan M. Kirić** dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 K838 11
Potpis:




Odgovorni urbanista: **Aleksandar M. Brkić** dipl.inž.arh.
Broj licence: 200 1482 14
Potpis:



## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

| | | |
|---|---|---|
| **1.** | Skica položaja parcele u širem okruženju | R = **1 : 20.000** |
| **2.** | Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 1642/2, 1639/2, 1638/2 K.O. Pančevo | R = **1 : 500** |
| **3.** | Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina | R = **1 : 500** |
| **4.** | Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje | R = **1 : 500** |
| **5.** | Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli | R = **1 : 500** |
| **6.** | Prikaz postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu | R = **1 : 500** |

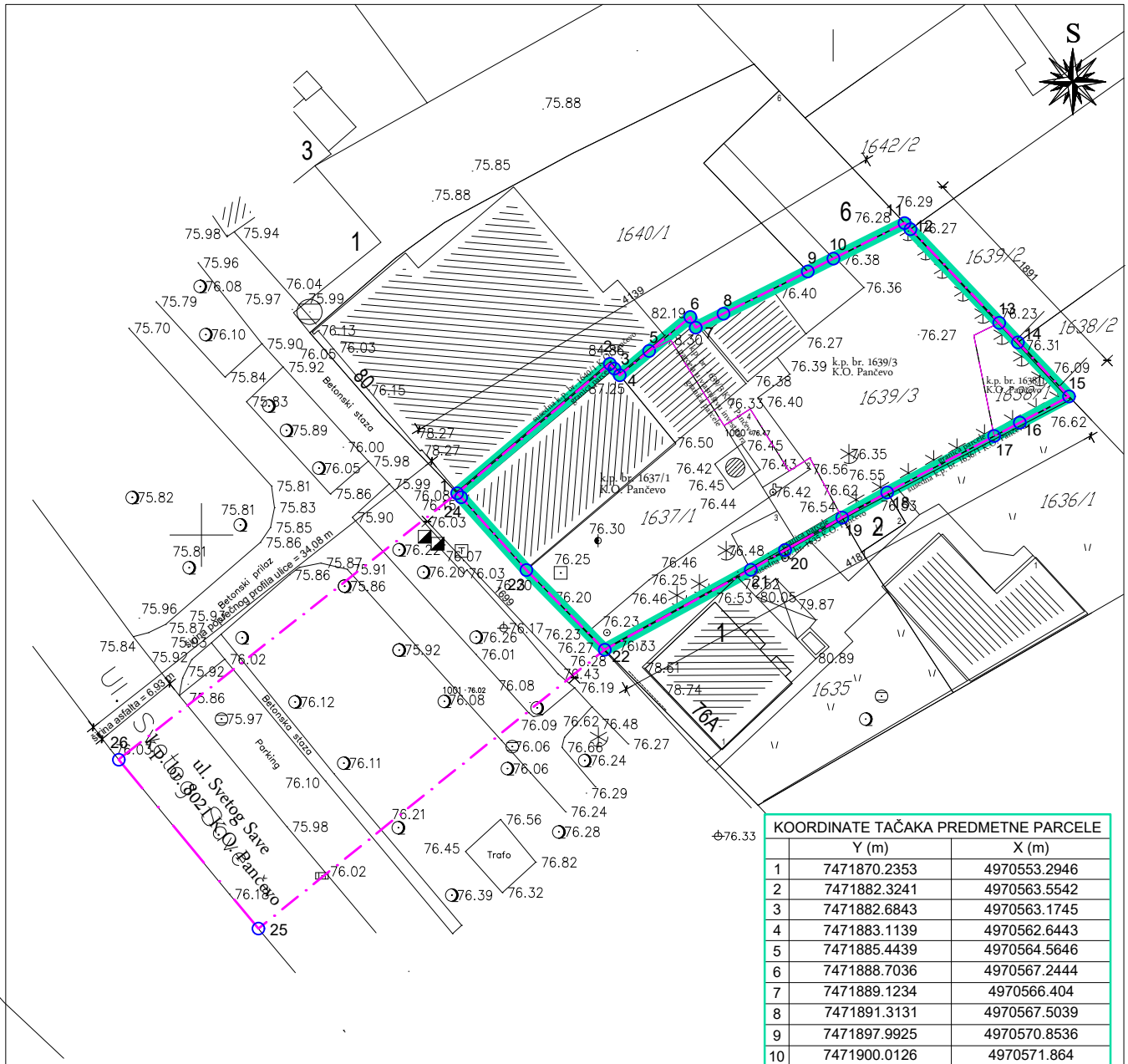


| LEGENDA: | |
|---|---|
| granice obuhvata plana | |
| predmetna parcela | |

PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

| Projektant: | | URBANISTIČKI PROJEKAT | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ENTERIJER MASSIV | Odgovorni urbanista:<br>Aleksandar M. Brkić<br>dipl.inž.arh.<br>br. licence 200 1482 14 | Investitor:<br>**UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347 | | | |
| | | Objekat:<br>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo | | | |
| | Broj projekta:<br>UP - 22 - 04 / 2026 M.P. | Razmera:<br>R = 1 : 25.000 | Znak:<br>UP | Datum:<br>septembar 2026. | Broj crteža:<br>1. |

Inženjerska komora Srbije — Александар М. Бркић — дипл. инж. арх. — 200 1482 14 — Одговорни урбанисти




| KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE | | |
|---|---|---|
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471870.2353 | 4970553.2946 |
| 2 | 7471882.3241 | 4970563.5542 |
| 3 | 7471882.6843 | 4970563.1745 |
| 4 | 7471883.1139 | 4970562.6443 |
| 5 | 7471885.4439 | 4970564.5646 |
| 6 | 7471888.7036 | 4970567.2444 |
| 7 | 7471889.1234 | 4970566.404 |
| 8 | 7471891.3131 | 4970567.5039 |
| 9 | 7471897.9925 | 4970570.8536 |
| 10 | 7471900.0126 | 4970571.864 |
| 11 | 7471905.6621 | 4970574.6836 |
| 12 | 7471906.122 | 4970574.2037 |
| 13 | 7471913.1512 | 4970566.794 |
| 14 | 7471914.621 | 4970565.2442 |
| 15 | 7471918.6807 | 4970560.9644 |
| 16 | 7471914.7712 | 4970558.8951 |
| 17 | 7471912.7413 | 4970557.8247 |
| 18 | 7471904.3021 | 4970553.3751 |
| 19 | 7471900.7125 | 4970551.3748 |
| 20 | 7471897.1728 | 4970549.355 |
| 21 | 7471893.473 | 4970547.2457 |
| 22 | 7471881.914 | 4970540.926 |
| 23 | 7471875.7248 | 4970547.2252 |
| 24 | 7471870.5635 | 4970552.9866 |

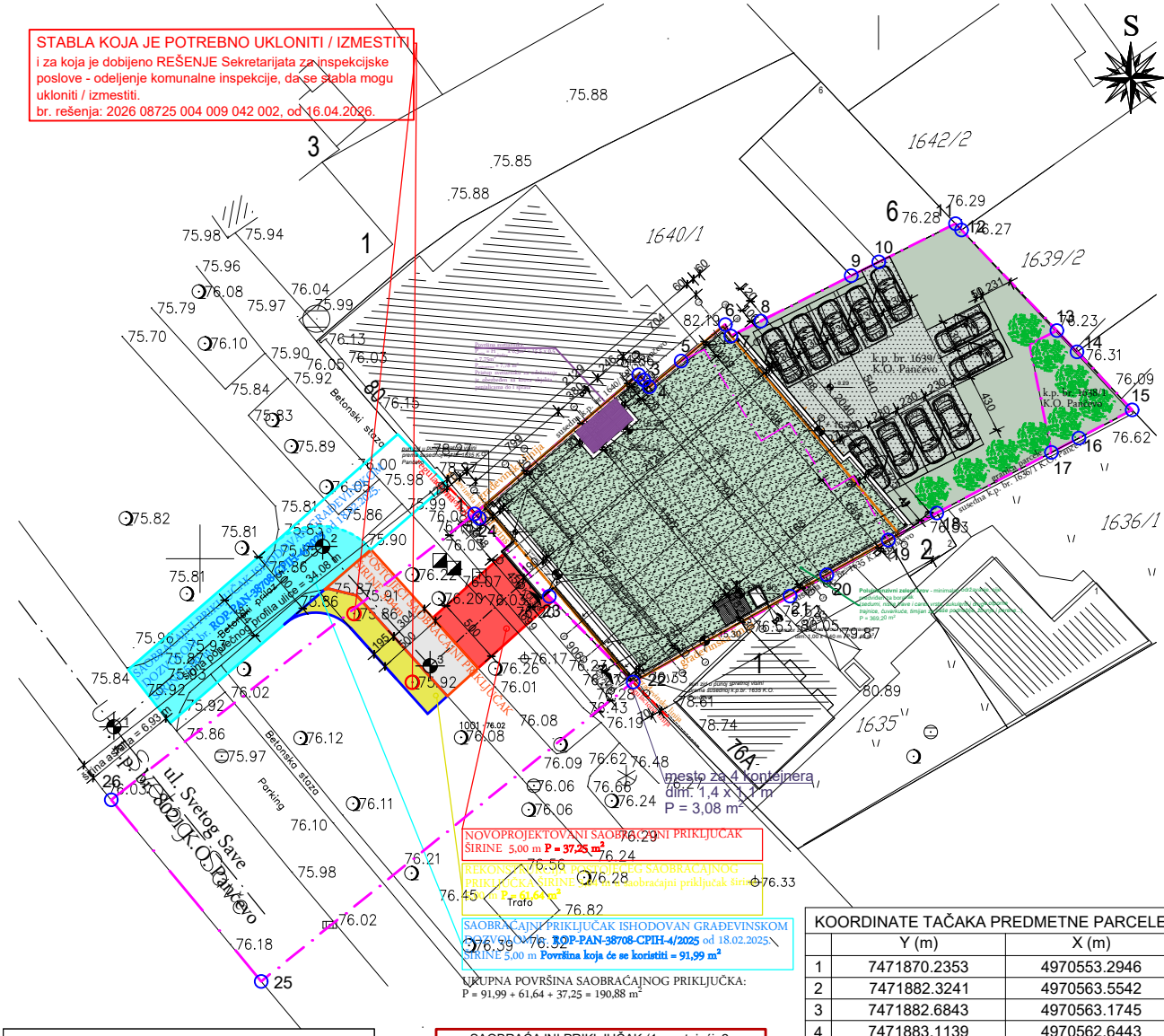
| LEGENDA: | |
|---|---|
| ○ 1 - 24 | koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom |
| ○ 25 i 26 | koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta |
| | širi obuhvat Urbanističkog projekta |
| | parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom |

| KOORDINATE OBUHVATA | | |
|---|---|---|
| 25 | 7471854.5039 | 4970518.8563 |
| 26 | 7471843.4488 | 4970532.2281 |

# GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA za k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Projektant: | | URBANISTIČKI PROJEKAT | | | |
| ENTERIJER MASSIV | Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14 | Investitor: **UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347 | | | |
| | | Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo | | | |
| | Broj projekta: UP - 22 - 04 / 2026 | Razmera: R = 1 : 500 | Znak: UP | Datum: septembar 2026. | Broj crteža: 2. |

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Александар М. Бркић
дипл. инж. арх.
200 1482 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
М.П.




| KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE | | |
|---|---|---|
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471870.2353 | 4970553.2946 |
| 2 | 7471882.3241 | 4970563.5542 |
| 3 | 7471882.6843 | 4970563.1745 |
| 4 | 7471883.1139 | 4970562.6443 |
| 5 | 7471885.4439 | 4970564.5646 |
| 6 | 7471888.7036 | 4970567.2444 |
| 7 | 7471889.1234 | 4970566.404 |
| 8 | 7471891.3131 | 4970567.5039 |
| 9 | 7471897.9925 | 4970570.8536 |
| 10 | 7471900.0126 | 4970571.864 |
| 11 | 7471905.6621 | 4970574.6836 |
| 12 | 7471906.122 | 4970574.2037 |
| 13 | 7471913.1512 | 4970566.794 |
| 14 | 7471914.621 | 4970565.2442 |
| 15 | 7471918.6807 | 4970560.9644 |
| 16 | 7471914.7712 | 4970558.8951 |
| 17 | 7471912.7413 | 4970557.8247 |
| 18 | 7471904.3021 | 4970553.3751 |
| 19 | 7471900.7125 | 4970551.3748 |
| 20 | 7471897.1728 | 4970549.355 |
| 21 | 7471893.473 | 4970547.2457 |
| 22 | 7471881.914 | 4970540.926 |
| 23 | 7471875.7248 | 4970547.2252 |
| 24 | 7471870.5635 | 4970552.9866 |

| KOORDINATE OBUHVATA | | |
|---|---|---|
| 25 | 7471854.5039 | 4970518.8563 |
| 26 | 7471843.4488 | 4970532.2281 |

| LEGENDA: | |
|---|---|
| 1 - 24 | koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom |
| 25 i 26 | koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta |
| | širi obuhvat Urbanističkog projekta |
| | granice parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | višeporodični stambeni objekat |
| | popločanje |
| | raster ploče |
| | zelenilo na tlu (nisko rastinje) |
| | zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 21,56% (50,00m²) |
| | mesto za kontejner |
| XX | koordinate saobraćajnog priključka |
| | novoprojektovani saobraćajni priključak |

| SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK (1. postojeći; 2. rekonstruisani; 3. novoprojektovani) | | |
|---|---|---|
| koordinate osovinskih tačaka | | |
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |
| UKUPNA površina priključka P = 190,88 m² | | |
| širina priključka 5,00 m | | |

| BILANS POVRŠINA NA PARCELI | | |
|---|---|---|
| | m² | % |
| Pod OBJEKTOM *(max. 70%)* | 413,00 | 53,50 |
| Popločane površine | 65,20 | 8,44 |
| Raster ploče | 109,94 | 14,24 |
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,86 | 23,82 |
| **Površina parcela** | **772,00** | **100,00** |
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,98 | 23,82 |
| + 10% od raster ploča | 10,99 | 1,42 |
| + 10% od ozelenjenog ravnog krova | 36,92 | 4,79 |
| **UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA** *(min. 30%)* | 231,89 | **30,03** |

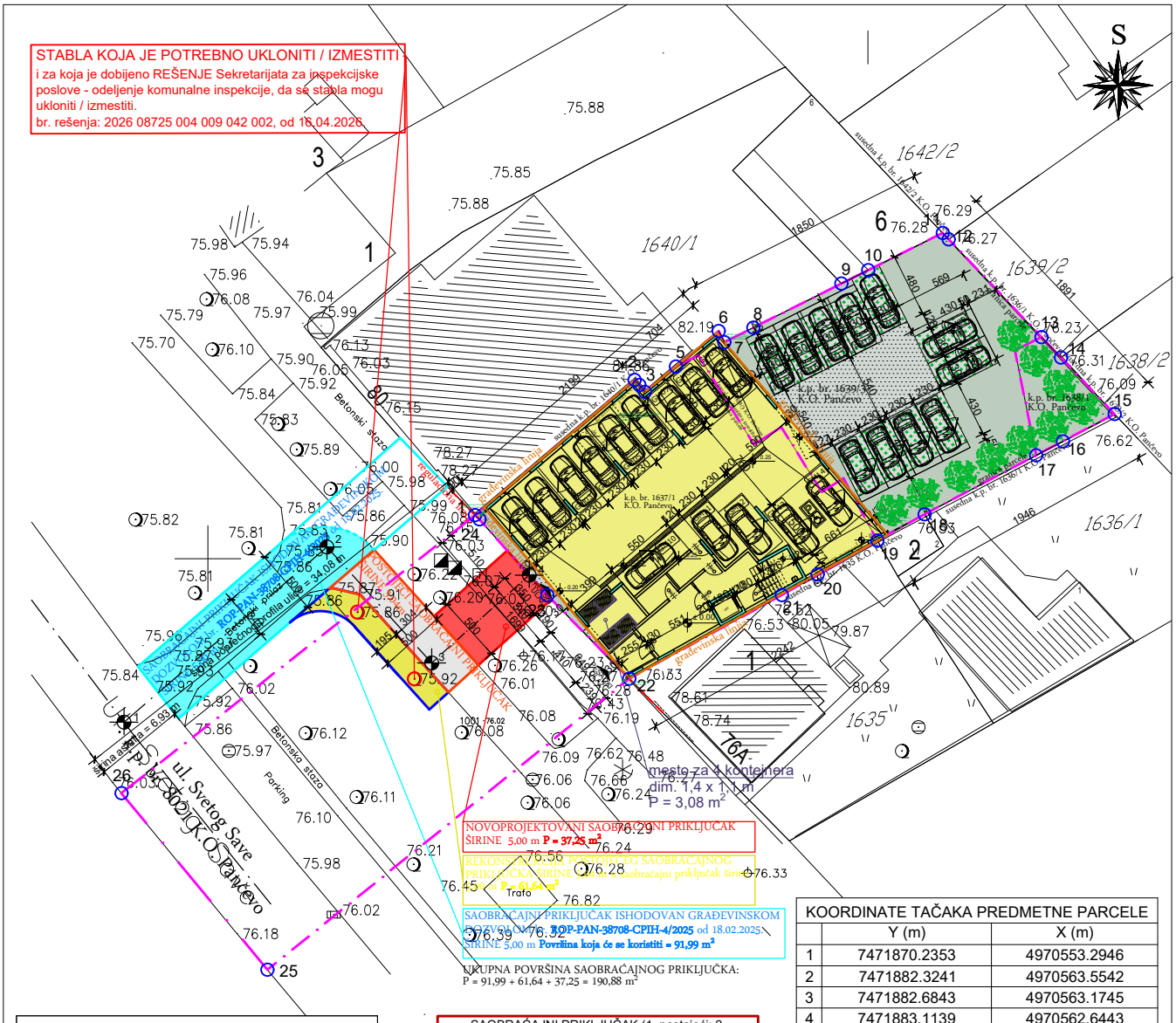
**772,00 m²** (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 183,86 m² = 23,82 %
2. 10% površine raster ploča P = 109,94 m² (10% = 10,99 m²) se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,42%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 369,2 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 36,92 m² = 4,79 %

**UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. =** 23,82 + 1,42 + 4,79 = **30,03 %**

# PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektant: | | URBANISTIČKI PROJEKAT | | |
| ENTERIJER MASSIV | Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14 | Investitor: **UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347 | | |
| | | Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo | | |
| | Broj projekta: UP - 22 - 04 / 2026 M.P. | Razmera: R = 1 : 500 | Znak: UP | Datum: septembar 2026. | Broj crteža: 3. |

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Александар М. Бркић
дипл. инж. арх.
200 1482 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА




## LEGENDA:

| | |
|---|---|
| 1 - 24 | koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom |
| 25 i 26 | koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta |
| | širi obuhvat Urbanističkog projekta |
| | granice parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | višeporodični stambeni objekat |
| | popločanje |
| | raster ploče |
| | zelenilo na tlu (nisko rastinje) |
| | zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 21,56% (50,00m²) |
| | mesto za kontejner |
| xx | koordinate saobraćajnog priključka |
| | novoprojektovani saobraćajni priključak |

**SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK (1. postojeći; 2. rekonstruisani; 3. novoprojektovani)**
**koordinate osovinskih tačaka**

| | Y (m) | X (m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |

UKUPNA površina priključka P = 190,88 m²
širina priključka 5,00 m

**BILANS POVRŠINA NA PARCELI**

| | m² | % |
|---|---|---|
| Pod OBJEKTOM *(max. 70%)* | 413,00 | 53,50 |
| Popločane površine | 65,20 | 8,44 |
| Raster ploče | 109,94 | 14,24 |
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,86 | 23,82 |
| **Površina parcela** | **772,00** | **100,00** |

| | | |
|---|---|---|
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,86 | 23,82 |
| + 10% od raster ploča | 10,99 | 1,42 |
| + 10% od ozelenjenog ravnog krova | 36,92 | 4,79 |
| **UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA** *(min. 30%)* | 231,89 | **30,03** |

**772,00 m²** (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 183,86 m² = 23,82 %
2. 10% površine raster ploča P = 109,94 m² (10% = 10,99 m²) se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,42%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 369,2 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 36,92 m² = 4,79 %

**UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. =** 23,82 + 1,42 + 4,79 **= 30,03 %**

**KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE**

| | Y (m) | X (m) |
|---|---|---|
| 1 | 7471870.2353 | 4970553.2946 |
| 2 | 7471882.3241 | 4970563.5542 |
| 3 | 7471882.6843 | 4970563.1745 |
| 4 | 7471883.1139 | 4970562.6443 |
| 5 | 7471885.4439 | 4970564.5646 |
| 6 | 7471888.7036 | 4970567.2444 |
| 7 | 7471889.1234 | 4970566.404 |
| 8 | 7471891.3131 | 4970567.5039 |
| 9 | 7471897.9925 | 4970570.8536 |
| 10 | 7471900.0126 | 4970571.864 |
| 11 | 7471905.6621 | 4970574.6836 |
| 12 | 7471906.122 | 4970574.2037 |
| 13 | 7471913.1512 | 4970566.794 |
| 14 | 7471914.621 | 4970565.2442 |
| 15 | 7471918.6807 | 4970560.9644 |
| 16 | 7471914.7712 | 4970558.8951 |
| 17 | 7471912.7413 | 4970557.8247 |
| 18 | 7471904.3021 | 4970553.3751 |
| 19 | 7471900.7125 | 4970551.3748 |
| 20 | 7471897.1728 | 4970549.355 |
| 21 | 7471893.473 | 4970547.2457 |
| 22 | 7471881.914 | 4970540.926 |
| 23 | 7471875.7248 | 4970547.2252 |
| 24 | 7471870.5635 | 4970552.9866 |

**KOORDINATE OBUHVATA**

| | | |
|---|---|---|
| 25 | 7471854.5039 | 4970518.8563 |
| 26 | 7471843.4488 | 4970532.2281 |

# REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

Odgovorni urbanista:
Aleksandar M. Brkić
dipl.inž.arh.
br. licence 200 1482 14

Broj projekta: UP - 22 - 04 / 2026

M.P.

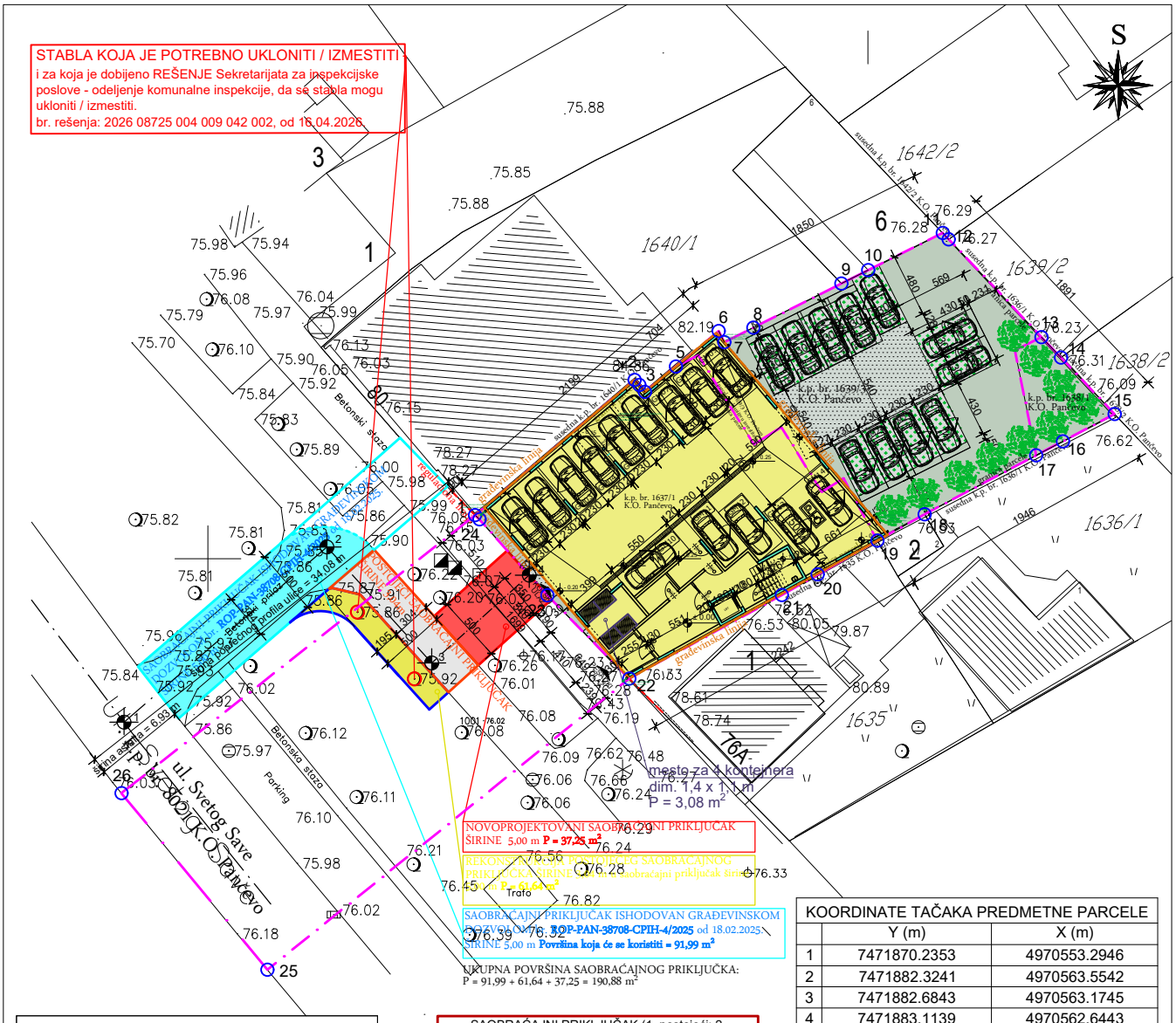
INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE — Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. 200 1482 14 — ODGOVORNI URBANISTA

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
**UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

| Razmera: | Znak: | Datum: | Broj crteža: |
|---|---|---|---|
| R = 1 : 500 | UP | septembar 2026. | 4. |




| LEGENDA: | |
|---|---|
| 1 - 24 | koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom |
| 25 i 26 | koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta |
| | širi obuhvat Urbanističkog projekta |
| | granice parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | višeporodični stambeni objekat |
| | popločanje |
| | raster ploče |
| | zelenilo na tlu (nisko rastinje) |
| | zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 21,56% (50,00m²) |
| | mesto za kontejner |
| xx | koordinate saobraćajnog priključka |
| | novoprojektovani saobraćajni priključak |

| SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK (1. postojeći; 2. rekonstruisani; 3. novoprojektovani) koordinate osovinskih tačaka | | |
|---|---|---|
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471843.6473 | 4970537.6164 |
| 2 | 7471859.0264 | 4970550.9002 |
| 3 | 7471866.9535 | 4970542.1099 |
| 4 | 7471874.3494 | 4970548.7607 |
| UKUPNA površina priključka P = 190,88 m² | | |
| širina priključka 5,00 m | | |

| BILANS POVRŠINA NA PARCELI | | |
|---|---|---|
| | m² | % |
| Pod OBJEKTOM *(max. 70%)* | 413,00 | 53,50 |
| Popločane površine | 65,20 | 8,44 |
| Raster ploče | 109,94 | 14,24 |
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,86 | 23,82 |
| **Površina parcela** | **772,00** | **100,00** |
| Zelenilo na parcelama / tlu | 183,98 | 23,82 |
| + 10% od raster ploča | 10,99 | 1,42 |
| + 10% od ozelenjenog ravnog krova | 36,92 | 4,79 |
| **UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA** *(min. 30%)* | 231,89 | **30,03** |

**772,00 m²** (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 183,86 m² = 23,82 %
2. 10% površine raster ploča P = 109,94 m² (10% = 10,99 m²) se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,42%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 369,2 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 36,92 m² = 4,79 %

**UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. =** 23,82 + 1,42 + 4,79 **= 30,03 %**

| KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE | | |
|---|---|---|
| | Y (m) | X (m) |
| 1 | 7471870.2353 | 4970553.2946 |
| 2 | 7471882.3241 | 4970563.5542 |
| 3 | 7471882.6843 | 4970563.1745 |
| 4 | 7471883.1139 | 4970562.6443 |
| 5 | 7471885.4439 | 4970564.5646 |
| 6 | 7471888.7036 | 4970567.2444 |
| 7 | 7471889.1234 | 4970566.404 |
| 8 | 7471891.3131 | 4970567.5039 |
| 9 | 7471897.9925 | 4970570.8536 |
| 10 | 7471900.0126 | 4970571.864 |
| 11 | 7471905.6621 | 4970574.6836 |
| 12 | 7471906.122 | 4970574.2037 |
| 13 | 7471913.1512 | 4970566.794 |
| 14 | 7471914.621 | 4970565.2442 |
| 15 | 7471918.6807 | 4970560.9644 |
| 16 | 7471914.7712 | 4970558.8951 |
| 17 | 7471912.7413 | 4970557.8247 |
| 18 | 7471904.3021 | 4970553.3751 |
| 19 | 7471900.7125 | 4970551.3748 |
| 20 | 7471897.1728 | 4970549.355 |
| 21 | 7471893.473 | 4970547.2457 |
| 22 | 7471881.914 | 4970540.926 |
| 23 | 7471875.7248 | 4970547.2252 |
| 24 | 7471870.5635 | 4970552.9866 |

| KOORDINATE OBUHVATA | | |
|---|---|---|
| 25 | 7471854.5039 | 4970518.8563 |
| 26 | 7471843.4488 | 4970532.2281 |

# PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

Odgovorni urbanista:
Aleksandar M. Brkić
dipl.inž.arh.
br. licence 200 1482 14

Inženjerska komora Srbije – Aleksandar M. Brkić – dipl.inž.arh. – 200 1482 14 – Odgovorni urbanista

Broj projekta: UP - 22 - 04 / 2026

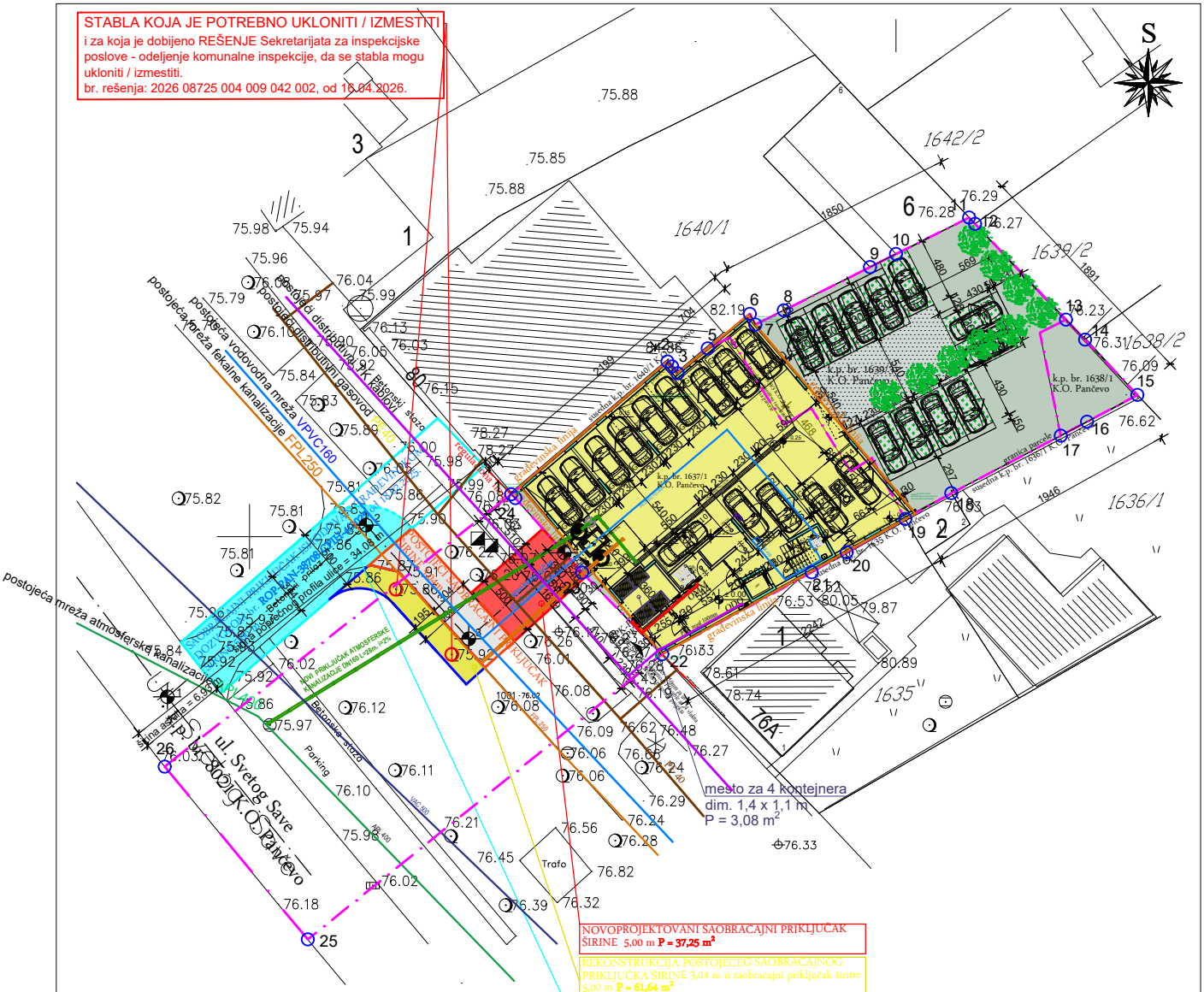
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
**UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo

| Razmera: | Znak: | Datum: | Broj crteža: |
|---|---|---|---|
| R = 1 : 500 | UP | septembar 2026. | 5. |




| LEGENDA: | |
|---|---|
| 1 - 24 | koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom |
| 25 i 26 | koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta |
| | širi obuhvat Urbanističkog projekta |
| | granice parcele |
| | građevinska linija |
| | regulaciona linija |
| | višeporodični stambeni objekat |
| | popločanje |
| | raster ploče |
| | zelenilo na tlu (nisko rastinje) |
| | zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 21,56% (50,00m²) |
| | mesto za kontejner |
| xx | koordinate saobraćajnog priključka |
| | novoprojektovani saobraćajni priključak |

| | |
|---|---|
| | vodovodna mreža |
| | mreža fekalne kanalizacije |
| | mreža atmosferske kanalizacije |
| | elektrodistributivni kablovi |
| | postojeći distributivni gasovod PE40 |
| | podzemni distributivni i razvodni tk kablovi |

# PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽI

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Projektant: | | URBANISTIČKI PROJEKAT | | | |
| ENTERIJER MASSIV | Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14 | Investitor: **UDARNIK GRADNJA 2024**, Pančevo, ul. Jabučki put 345-347 | | | |
| | | Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 24 stambene jedinice, Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo | | | |
| | Broj projekta: UP - 22 - 04 / 2026 | Razmera: R = 1 : 500 | Znak: UP | Datum: septembar 2026. | Broj crteža: 6. |

INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE
Aleksandar M. Brkić
dipl.inž. arh.
200 1482 14
ODGOVORNI URBANISTA
M.P.