

# ARCHITEC

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

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

IDR - 02 - 01 / 2022

INVESTITOR:

"URBAN PROFIT" D.O.O.

Pančevo.

ul. Jabučki put br. 103

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI

OBJEKAT - P + 3 + Ps

sa 12 stambenih jedinica

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Kraljevića Marka br. 29

k.p.br. 6423 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada  
lokacije k.p.br. 6423 K.O. Pančevo,  
za planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambenog objekta,  
spratnosti - P + 3 + Ps

u ul. Kraljevića Marka br. 29

PRIMERAK:

1 2

DATUM:

Jul 2022. god

VLASNIK ATELJEJA:

SRĐAN KIRIĆ PR  
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE  
INŽENJERING I KONSALTING  
ARCHITEC  
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA BR. 5A

pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.ing.arh.

**S A D R Ž A J**  
**U R B A N I S T I Č K O G   P R O J E K T A**  
**/ U R B A N I S T I Č K O – A R H I T E K T O N S K A R A Z R A D A L O K A C I J E /**  
**KAT.PAR. 6423 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU**  
**VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps SA**  
**12 STAMBENIH JEDINICA U UL. KRALJEVIĆA MARKA BR. 29**

**INVESTITOR:** „URBAN PROFIT " D.O.O.  
ul. Jabučki put br. 103  
Pančevo  
PIB: 110473218  
MB: 21353809

**OBJEKAT:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**  
**P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica**

**LOKACIJA:** Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29  
k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

**URBANISTIČKI PROJEKAT**

**OPŠTA DOKUMENTACIJA**

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

**URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**

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

**TEKSTUALNI DEO**

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

**( INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI )**

- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**
- **11. FOTODOKUMENTACIJA**

**GRAFIČKI DEO**

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

**IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR**

(po posebnom sadržaju)

# OPŠTA DOKUMENTACIJA



Број БП 8537/2012

Датум 31.01.2012 године  
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре ( Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката ( Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Срђан Кирић  
ЈМБГ: 2303979170009

доноси:

## РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Срђан Кирић  
ЈМБГ: 2303979170009  
Адреса: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**SRĐAN KIRIĆ PR,  
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC,  
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7**

Назив: **ARCHITEC**

Пословно седиште: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија  
Број и назив поште: 26000

Регистарски број/Матични број: **62736615**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **107427599**

Почетак обављања делатности: **31.01.2012 године**  
Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**

Облик обављања делатности: самосталан  
Предузетник се региструје на: неодређено време


Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

### Образложење



Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7, БП 8537/2012 од 26.01.2012 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.200,00 динара одређена је у складу са Одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010, 46/2011).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба  
Министру надлежном за послове привреде РС,  
у року од 8 дана од дана пријема решења,  
а преко Агенције за привредне регистре.

### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3230671467

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19, 9/20, 52/21) izdaje se:

**REŠENJE**  
**O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE**  
**ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**INVESTITOR:** „URBAN PROFIT " D.O.O.  
ul. Jabučki put br. 103  
Pančevo  
PIB: 110473218  
MB: 21353809

**OBJEKAT:** VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica

**LOKACIJA:** Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29  
k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

**Urbanistički deo projekta:** **ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.  
Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEJA

Pančevo, jul 2022. god.

SRĐAN KIRIĆ PR  
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE  
INŽENJERING I KONSALTING  
**ARCHI TEC**  
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

  
**SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Александар М. Бркић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1482 14**



У Београду,  
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милош Глагоњић

дипл. инж. ст.



Број: 02-12/428523  
Београд, 17.11.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

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

**200 1482 14**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2022.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19, 9/20, 52/21) izdaje se:

## **IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE**

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

INVESTITOR:

**„URBAN PROFIT " D.O.O.**

ul. Jabučki put br. 103

Pančevo

PIB: 110473218

MB: 21353809

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica**

LOKACIJA:

Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29

k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

  
**ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.  
Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, jul 2022. god.

  
pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА  
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,  
стамбено- комуналне послове и саобраћај  
Број : V-15-350-152/2022  
Датум : 08.04.2022. год.  
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву „**URBAN PROFIT**”ДОО, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 37/2019-Др.закон, 9/2019, 52/2021), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка тех.грешке, 6/2019-исправка тех.грешке) издаје:

## ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	„ <b>URBAN PROFIT</b> ”ДОО, Панчево, улица Јабучки пут бр. 103
ЈМБГ/ПИБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Краљевића Марка број 29
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле: 6423
Површина кат. парцеле: /	/

### 1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка тех.грешке, 6/2019-исправка тех.грешке ).

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву 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

### 2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцела бр. 6423 КО Панчево налази се у зони ширег центра, у градском блоку бр.143-велики блок; планирано је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**.

### 3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – Становање са компатибилним наменама

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

град Панчево



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

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

### **3.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

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

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

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

#### **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:**

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

### **3.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена**

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

## **4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :**

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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

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

## **5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

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

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

## 5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

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

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

### 5.3.2. Темељи:

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

### 5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

#### 5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

##### Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

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

##### 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). Становање је могуће у сутерену само у случају објекта који су у поступку озакоњења.

##### ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

##### СПРАТ

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

##### ДУПЛЕКС

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

##### ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назидка према важећем правилнику.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни



прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

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

## **5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:**

Обрађено у тачки 5.3.

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

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

## **5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:**

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

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

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

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

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

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

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

## **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 објекта.

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

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

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

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

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

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

## 5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

### Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

## 5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

### 5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	

град Панчево



6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код 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 спемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама спемена и венца, тј. максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта.

### 5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

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

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

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

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

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| - становање                   | 1ПМ/1 стамбена јединица                 |
| - пословање                   | 1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине      |
| - администрација              | 1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине      |
| - управне зграде, банке и сл. | 1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине      |
| - трговина                    | 1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора |
| - ресторани, кафане, кафеи    | 1ПМ/10 места                            |
| - складишта и магацини        | 1пм/4 запослена                         |

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,5м / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

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

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

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

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

### **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :**

#### **6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2021), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

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

#### **6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

##### **Водовод, фекална и атмосферска канализација**

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

##### **Електроенергетика**

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

##### **Телекомунациона инфраструктура**

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

##### **Термоенергетика**

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

##### **Гас**

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

##### **Хигијена**

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

## **7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Изградња вишепородичних објеката и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

## **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 = 250м<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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

## **8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле**

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

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

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

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

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

## **9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА**

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

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

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

### **10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:**

град Панчево



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

#### **10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:**

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

#### **10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:**

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

#### **10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:**

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

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

**10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ:** Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018).

**10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:** Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

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

#### **10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /**

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

#### **10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:**

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

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

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

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

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

**15.** Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/18, 34/18, 02/2021).



Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 9/2020, 52/2021) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.



Секретар

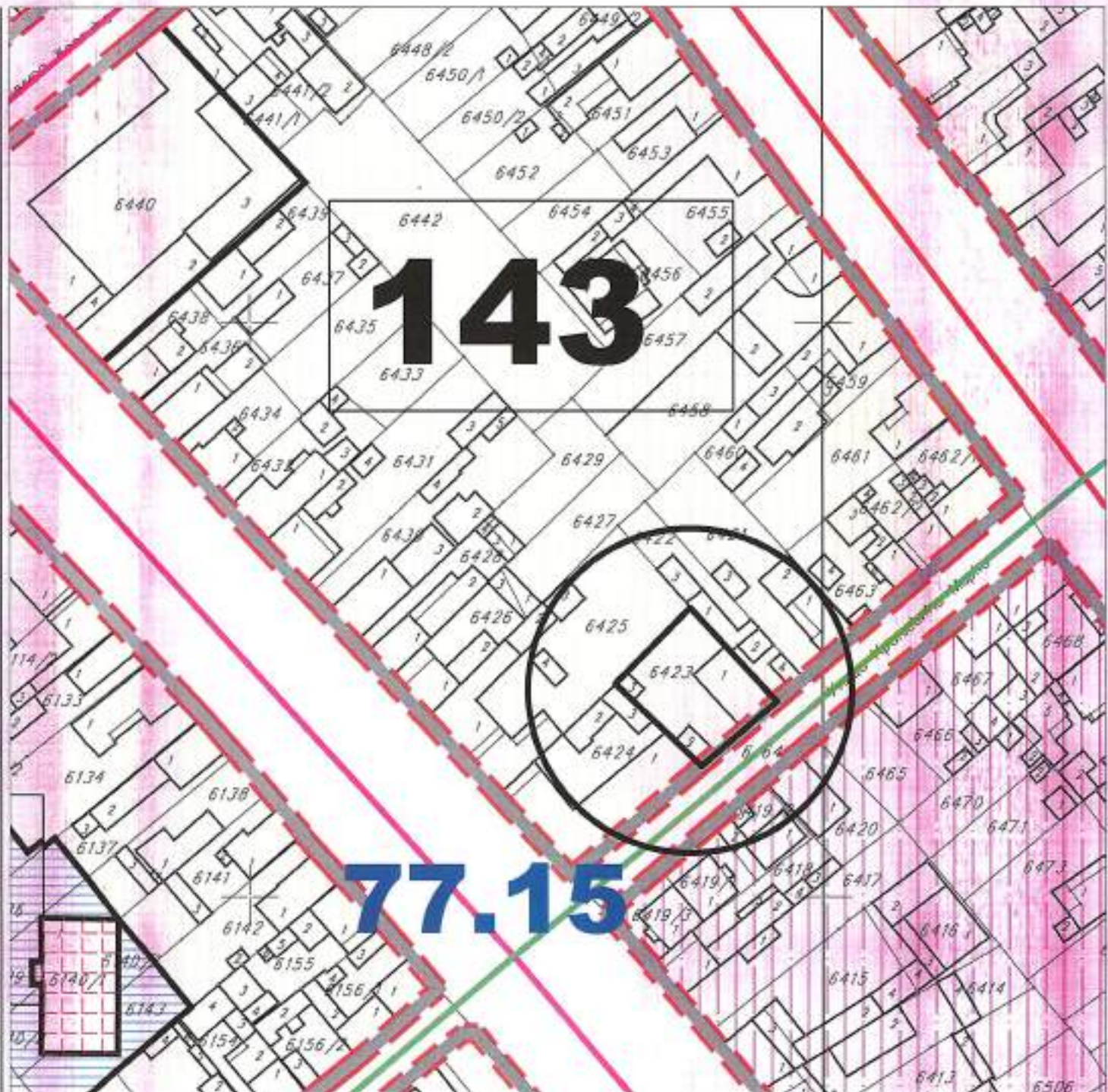
Јасминка

Павловић, дипл. правник









ЛЕГЕНДА:



предметна парцела

регулациона линија

Максимално дозвољена висина (m)

легијона

зонац

слеме

оријентациони  
број етажа



11.5

15.5

П+2+Пл/Пс/М

Напомена 1:

Број етажа важи само као оријентациони параметар

**САОБРАЋАЈ**

постојеће саобраћајнице

стабилне саобраћајнице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АП ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,  
грађевинске и стамбено -  
комуналне послове и саобраћај

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић  
Стајић  
дипл. инж. арх.

Обрада:

Вера Томашевић  
дипл. инж. арх.

Техничка обрада:

Александра Мучи  
грађ. тех.

Параф:

*[Signature]*

Параф:

*[Signature]*

Параф:

*[Signature]*

Назив плана:

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

Предмет бр:

V-15-350-  
152/2022

Цртеж бр:

2

Регулациони план са  
урбанистичким  
решеном јавних  
површина за хат парц.  
бр. 6423 К.О. Панчево

Размера:

1:1.000

Датум:

03/2022

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл. правник

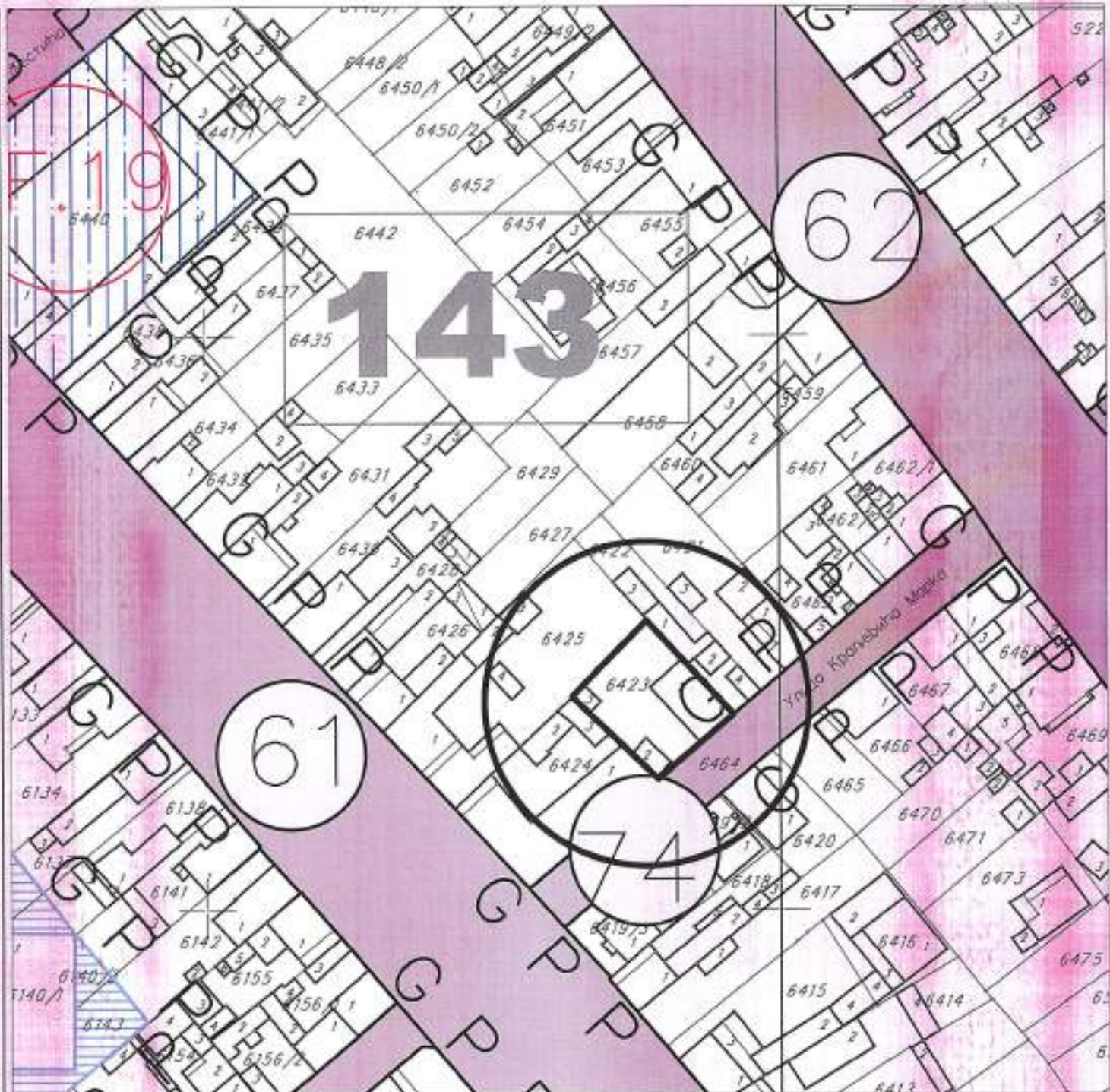
Параф:

*[Signature]*









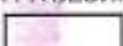
# ЛЕГЕНДА:



предметне парцеле

G P P граница постојеће парцеле

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



грађевинско земљиште остале намене



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АП ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,  
грађевинско и стамбено -  
комуналне послове и саобраћај

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

предмет бр:  
V-15-350-  
152/2022

Шеф одељења:

Душанка Антонијев  
Стајић  
дипл.инж.арх.

Параф:

24C

Обрада:

Вера Томашевић  
дипл.инж.арх.

Параф:

24C

Техничка обрада:

Александра Мучи  
грађ.тех.

Параф:

24C

Цртеж бр:

4

Размера:

1:200

Датум:

03/2022

Параф:

24C

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл. правник

Параф:

24C





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 5677

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2022. 13:41:19

Број захтева: 952-1/2022-88

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	938ad0d7-bb98-44e6-aa46-db6b8fb63627
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.02.2022. 14:28
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Број парцеле:	6423
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	387
Број листа непокретности:	5677

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	257

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	З.С.
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	З.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.



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



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 5677

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2022. 13:40:56

Број захтева: 952-1/2022-88

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0c766779-e8c7-440d-b1d5-53776c1238fd
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.02.2022. 14:28
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Број парцеле:	6423
Подброј парцеле:	0
Површина m <sup>2</sup> :	387
Број листа непокретности:	5677

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	12

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	3
Назив улице:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	12
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

**Имаоци права на објекту**

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЛА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

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



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 5677

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2022. 13:40:32

Број захтева: 952-1/2022-88

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	7de7649f-f14e-40a5-8f3e-75c17a9938eb
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.02.2022. 14:28
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Број парцеле:	6423
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	387
Број листа непокретности:	5677

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	З.С.
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	З.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*



*Својинет Ј*

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

Број објекта:	2
Назив улице:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	21
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

**Имаоци права на објекту**

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности,

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





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 5677

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 04.02.2022. 13:40:04

Број захтева: 952-1/2022-88

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	a2700300-5f6b-4461-80d5-f1596e554476
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.02.2022. 14:28
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Број парцеле:	6423
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	387
Број листа непокретности:	5677

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	97

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*



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

Број објекта:	1
Назив улице:	КРАЉЕВИЋА МАРКА
Кућни број:	29
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	97
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

**Имаоци права на објекту**

Назив:	ВАРГА (ЕРЖЕБЕТ) РУДОЛФ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ШАНДОРА ПЕТЕФИЈА 4
Матични број лица:	2703974860048
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ВАРГА (ЖИВКО) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ 439
Матични број лица:	0606995865179
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

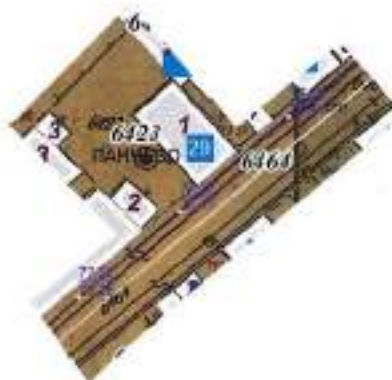
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-1628/2022

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА**

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

07.02.2022.godine

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Svetlana Lazarev  
7.2.2022 14:38:23

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Панчево  
Жарка Зрењанина 19 Панчево  
Број.....953-1/2022-44.....

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина.....Панчево..... Катастарска парцела бр...6423.....

Размера 1: .....1000.....



Напомена:

Датум и време издавања

у.....Панчеву 07.02.2022..... година



Овлашћено лице

Анита Божиновић дипл.инж.геод.

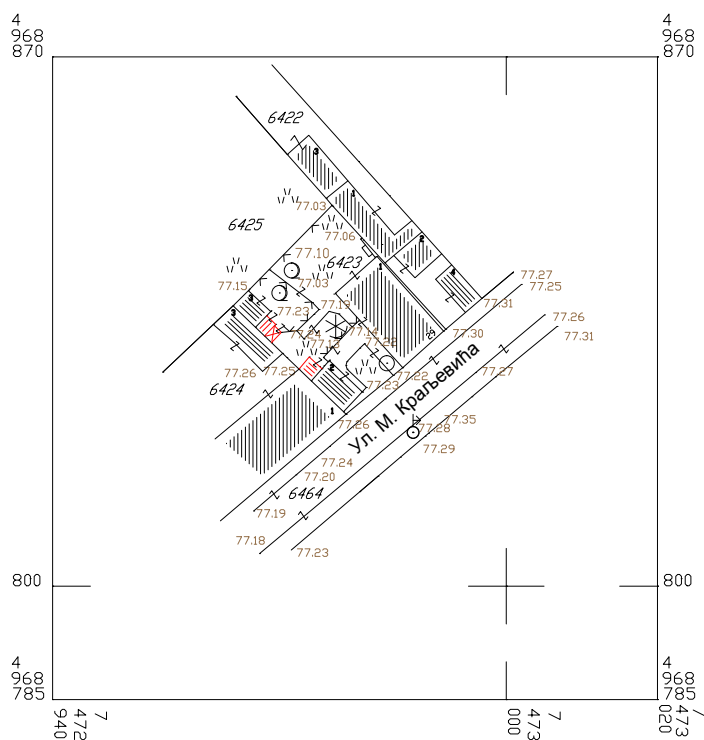
РЕПУБЛИКА, СРБИЈА

Град ПАНЧЕВО

К. О. ПАНЧЕВО

## КАТАСТАРСКОТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 6423



РАЗМЕРА = 1:1000

Снимњено: Фебруар 2022. год.



Д.О.О. ГЕОИД ПАНЧЕВО

Директор: Јосимов Ј.







обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, тако да се посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбеди приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећим тротоарима.

- Коловоз саобраћајног прикључка Ул. Краљевића Марка извести у Идејном решењу приказаној и захтеваној ширини од 5,0 м и на месту прикључења на постојећи коловоз у Ул. Краљевића Марка извести без лепеза и лучних заобљења.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-75/2022 од 08.02.2022 године.

**II. Саобраћајни прикључке пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова према следећим условима:**

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

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. лист РС бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др.закон, 9/2016 - одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018 и 23/2019), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.

**Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево**

Карађорђево 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,  
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Е-пошта: [info@urbizam.rs](mailto:info@urbizam.rs)





- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи коловоз Ул. Краљевића Марка на месту прикључења, као и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

**IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова предвиђених законима, укључујући по потреби услове од свих власника инсталација са којима се предметни објект саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.**

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

**VI. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.**

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђево 4, 26000 Панчево ПИБ 101051385, Матични број: 08484016,  
Телефони: централна: (+381 0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Факс: +381 013 261000 00 (Београд, Београд)



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву "URBAN PROFIT" D.O.O. из Панчева, Ул. Јабучки пут бр. 103, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020 и 61/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Шеф службе за управљање и безбедност саобраћаја  
на улицама, општинским и некатегорисаним путевима:

Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор

Славе Бојанићевски, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101001396, Матични број: 08484015,  
Телефони: централн: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Банк: 400 400000 00 (Панчево - Србија)





6427

6463

6421

2

3

6422

3

6425



6424

6420

6419/2

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA		
	Y (m)	X (m)
1	4968825.7141	7472989.0172
2	4968828.9174	7472986.3205
Površina kolektorg priključka: P = 8,48 m <sup>2</sup>		

# LEGENDA

- Vileporedni stambeni objekat - P + 3 + Ps 5m
- 12 stambenih jedinica
- Stanje plote / parking mesta /
- Zelena površina
- Novoprijetomani sanirajući priključak

# SITUACIJA

R = 1 : 200

**ARCHI**

Projekat: **URBAN PROJEKT D.O.O.**  
BEOGRAD

Arhitekta: **Stojan M. Kijic**  
Adresa: **14. Jula 1914, 110**

Šifra projekta: **14. Jula 1914, 110**

Šifra objekta: **14. Jula 1914, 110**

Šifra lista: **14. Jula 1914, 110**

Šifra lista: **14. Jula 1914, 110**



# **ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ**

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд**

**Огранак Електродистрибуција Панчево**

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

**Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-40184-22**

**УРБАН ПРОФИТ ДОО**

**ЈАБУЧКИ ПУТ бр. 103**

Панчево, 17.02.2022

**26000 ПАНЧЕВО**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име УРБАН ПРОФИТ ДОО, ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ бр. 103, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

## **УСЛОВИ**

за израду техничке документације за објект ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, (1 ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА, 1 ЛИФТ, 1 ХИДРАНТ, 12 станова, 1 ХИДРОЦИЛ), ПАНЧЕВО, КРАЉЕВИЋА МАРКА парцела број 6423, К.О. ПАНЧЕВО, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.**

На основу увида у поднети захтев, обавештавамо Вас следеће :

Од најближег стуба нисконапонске мреже у улици Краљевића Марка ( извод 06:К.Марка ка Ц Душана, из ТС "Краљевића Марка 1" изградити нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм<sup>2</sup> до КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта.

### **1.Услови које треба да задовољи објект да би се могао изградити прикључак**

Намена објекта: СТАНОВАЊЕ

Напон на који се прикључује објект: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора и положаја мерног места:**

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1500mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, ( на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином ), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине



980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак ) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 340mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45

Остали услови за извођење прикључка:

Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта , исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П , на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm<sup>2</sup>.

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

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

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

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

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:**

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

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

**Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:**

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



Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника. Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

## 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** новоуграђени КПК на фасади предметног објекта.

### Опис прикључка до мерног места:

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm<sup>2</sup>.

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

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

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16mm<sup>2</sup>.

КПКЕВ-1П и орман ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm<sup>2</sup>.

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

### Опис мерног места:

На фасади, у ајнфурту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: један (1) МОММ-9 и један (1) МОММ-6, а који је опремљен шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезалкама.

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

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (А)	
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-6						
1	станови	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	ХИДРОЦИП	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
4	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
ПММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
	Укупно ком:	16				

**Мерни уређај:** Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А.



**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.

**3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења**

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

**4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:**

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта.

**5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно да се Странка обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд ради исходавања Услови за пројектовање и прикључење на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије**

**6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.**

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

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

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

С поштовањем,

**Доставити:**

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
дипл.инж.орг.наука



**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: 105/2  
Дана: 02.02.2022.  
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. Закон и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 105 од 28.01.2022. године, подносиоца Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име „Урбан профит” д.о.о. Панчево, Јабучки пут бр. 103, доставља

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, на адреси Краљевића Марка бр. 29, Панчево, на катастарској парцели топ. бр. 6423 КО Панчево**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, на адреси Краљевића Марка бр. 29, Панчево, на катастарској парцели топ. бр. 6423 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- Обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова при ископу подрума и изградњи темеља објекта и ископа канализационих, водоводних и осталих инфраструктурних прикључака. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- Извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- Ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију предметни простор налази се у зони од археолошког значаја на излазу из града Панчева и приградског насеља Војловица са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена. Предметни простор је на локалитету са археолошким садржајем (добро које уживај претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- **„Ватрогасни дом“** на којем су вршена оријентациона археолошка ископавања 1981. године на централном делу археолошког локалитета у улици Жарка Зрењанина. Локалитет се налази на лесној греди и судећи по површинским налазима садржи материјалне остатке праисторијских, античких и средњовековних култура. Том приликом констатован је укопани објекат за становање (делимично откопан) из старијег гвозденог доба и покретни налази старијих праисторијских култура;

Систематско археолошко ископавање на горепоменутом локалитету, вршено је 1982. године, на простору пројектованог габарита ватрогасног дома. Сам простор представља нижу лесну терасу, некадашњу обалу Дунава, што је пружало идеалне услове за живот и подизање насеља.

На истраженој површини основни културни слој је из периода раног бронзаног доба, са бројним покретним материјалом који упућује на насеобински карактер локалитета. Поред зона са кућним лепом и подовима кућа, из истог периода значајан је и налаз гроба са спаљеним покојником што је веома редак налаз.

Од старијих културних стратума констатовани су периоди: старијег неолита - старчевачке културе и млађег неолита - винчанске културе, а од млађих: позног бронзаног доба, старијег гвозденог доба (са налазом простране земунце и низом мањих помоћних објеката), сарматског периода (III - IV век) и изузетно богатим слојем средњег века (осам насеобинских пећи - XIII - XV век).

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, на адреси Краљевића Марка бр. 29, Панчево, на катастарској парцели топ. бр. 6423 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, на адреси Краљевића Марка бр. 29, Панчево, на катастарској парцели топ. бр. 6423 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

2 Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков







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

**ПАНЧЕВО**  
**ТЕХНИЧКИ СЕКТОР**  
Број: Д-1620/1  
Панчево, 2.3. 2022. год.

<b>„URBAN PROFIT“ DOO Панчево, улица Јабучки пут бр. 103</b>
Пуномоћник: „ArchiTec“ ДОО Панчево, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Марка Краљевића 29, бр. кат. парц. 6423 КО Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс у Панчеву, у улици Марка Краљевића 29, катастарска парцела топ. бр. 6423 КО Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 14.2.2022. године под бројем Д-1063 и допуне захтева бр. Д-1620 од 2.03.2022. године, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс у Панчеву, у улици Марка Краљевића 29, катастарска парцела топ. бр. 6423 КО Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији постоје инсталације водовода и фекалне канализације. Атмосферска канализација није изграђена (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио: копију плана, копију плана водова, технички опис, ситуацију са положајем водомерног и канализационог шахта, хидраулички прорачун све урађено од стране предузећа „ArchiTec“ ДОО Панчево, Срђан Кирић, дипл.инж.арх..

**Водовод (недостајућа инфраструктура):**

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градски водовод све док се не изврши изградња градског водовода (постојећи је привремени, Ø 40 на који није могуће прикључити објекат).
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи градског водовода, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Нов водовод урадити од ПЕ цеви пречника OD110.
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
  - прибављање и израду пројектне документације;
  - изградњу водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје);
  - повезивање са постојећим градским водоводом;
- Пројектована вредност радова на изградњи водовода, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 2.300.000,00 динара ( без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.

- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Места повезивања са постојећим водоводима пројектант одређује на основу важеће планске документације, стандарда и прописа за ову врсту посла, техничких услова надлежних предузећа, података прикупљених на терену и правила струке.

У наставку следе општи стандарди и прописи ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за пројектовање и грађење инсталације водовода:

- Димензионисање извршити према хидрауличким прорачунима које је потребно урадити за све планиране објекте на тој локацији, а у складу са важећом планском документацијом и правилима струке.
- У заштитном коридору, изнад инсталација водовода (и прикључака) није дозвољена изградња и постављање зиданих, сталних објеката уређења и електроинсталација – стубова и канделабра, жардиниера или сађење дрвеног растлиња.
- Приликом пројектовања и извођења водоводне мреже придржавати се постојећих стандарда и прописа за ту врсту радова у складу са техничком и законском регулативом.
- Пројектовати прстенасту, хидраулички повољнију водоводну мрежу, а само изузетно, када не постоје технички услови за то, пројектовати гранату водоводну мрежу коју обавезно треба завршити хидрантом.
- Трасу пројектованог цевовода предвидети у јавној површини и усагласити је са трасама осталих инсталација. Водити рачуна о међусобној усаглашености инсталација водовода и осталих инсталација у ситуационом и нивелационом смислу, поштујући минимално дозвољена растојања од спољних ивица цевовода, а нарочито на местима шахова.
- Укрштање водоводне цеви са канализацијом решавати тако да водоводна цев буде обавезно изнад канализације. Пролази водоводне цеви кроз шахтове и друге објекте канализације нису дозвољени. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима њиховог укрштања – не сме бити мање од 50 cm. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима паралелног вођења канализације и водовода – не сме бити мање од 2,5m.
- Димензије шахова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања.
- Дубина укопавања (мерено од врха цеви) треба да буде 120 cm, само изузетно, када то није могуће, минимална дубина укопавања водоводне мреже може да буде 80cm.
- У складу са геометријом водоводне мреже предвидети уградњу одговарајућих фазонских комада, арматура и хидраната, неопходних у експлоатацији и одржавању водоводне мреже.
- Везе пројектоване водоводне мреже са постојећом водоводном мрежом предвидети са неопходном арматуром.
- Пројектом предвидети превезивање свих постојећих прикључака, уколико постоје, и приложити детаље свих прикључака.
- Пројектом предвидети испирање и дезинфекцију цевовода.
- Пројектовати адекватне мере заштите за обезбеђивање стабилности, функционалности и приступа за одржавање свих постојећих инсталација водовода, у фази изградње, као и у фази експлоатације будуће мреже и објекта водовода.
- Обавезни прилози Пројекта треба да буду сви релевантни детаљи мера заштите према избору технологије грађења (подграђивања, црпљења воде, организације градилишта...)
- ПЗИ пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта (ПИО) водовода треба да садржи све неопходне прилоге:
  - геодетски снимак изведеног цевовода урађен од стране предузећа лиценцираног за геодетске послове,
  - потврду о испитивању цевовода на пробни притисак,
  - потврду о извршеној дезинфекцији цевовода и потврду о физичко хемијској и бактериолошкој исправности воде, издатих од стране акредитоване лабораторије.. итд.
  - Као и све податке неопходне како би се водовод изградио, спровео технички пријем, прибавила употребна дозвола и створили услови за прикључење објекта.



- Све радове извести у свему према упутству стручних лица ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојеће водоводне мреже, и губитка због не испоручене воде корисницима све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор; Карактеристике водоводног материјала који се примењује у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево;
- Пројектом предвидети изградњу водовода од цеви од полиетилена PEHD, за радни притисак NP=10 (CDR-17)
- Пројектовање и изградња водоводног прикључка за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходавања употребне дозволе за градски водовод у улици.

#### **Водовод:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод након изградње недостајуће инфраструктуре и исходавања употребне дозволе. У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера којим ће се мерити укупна потрошња у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Водомер који се уграђује мора задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

#### **Фекална канализација:**

- Прикључење објекта предвидети на фекалну канализацију у улици Краљевића Марка. Прикључни шахт је по Идејном решењу лоциран на улазу у објекат, на око 1,5 метара од регулационе линије.



- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка

- **Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.**

- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.

- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.

- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 150.

- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).

- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).

- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

#### ***Саобраћајни прикључак:***

- У приложеном решењу није предвиђена изградња прикључка на саобраћајну инфраструктуру.

#### **Општи услови:**

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

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

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

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

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

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



- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
  - Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
  - Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
  - Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
  - Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод и фекалну канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 200.000,00 динара ( без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.
  - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
  - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
  - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
  - Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ( „Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
- НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс у Панчеву, у улици Марка Краљевића 29, катастарска парцела топ. бр. 6423 КО Панчево је 10.986,00 дин. (без ПДВ-а)

Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне мреже.

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

# СИТУАЦИОНИ ПЛАН



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



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/37146/2-2022

ДАТУМ: 04.02.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„УРБАН ПРОФИТ“ ДОО

Јабучки пут бр. 103  
26000 ПАНЧЕВО

**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбени објекат - П+3+Пс у Панчеву, у улици Краљевића Марка бр. 29, на к.п. 6423 КО Панчево

Веза број: 37146/1 од 28.01.2022

Поштовани,

У вези са Захтевом који је у ваше име поднео *Archī Тес* пр. Срђан М. Кирић за услове за израду Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбени објекат са 12 стамбених јединица -, П+3+Пс у Панчеву, у улици Краљевића Марка 29, на к.п. 6423 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д.

- Служба за мрежне операције Панчево:
- Подземни дистрибутивни тк каблови
- Подземни оптички каблови
- ❖ Технички услови прикључења

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 следеће:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од постојеће ПЕ цеви у ул. Краљевића Марка близу регулационе линије до улаза у објекат

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

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

- o Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање 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, предавиди 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 несметано 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 сва уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

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

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

#### ❖ Општи услови

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

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (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 објекта).

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о

електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се 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, напњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

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

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

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

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

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

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

За додатне информације контакт особа је Душица Бокић, телефон 013/331-155, 064/6511-825.

С поштовањем,

Шеф Службе

Вук Раичевић, дипл.инж.ел.

Vuk	Digitally signed
Raičević	by Vuk Raičević
200034028	200034028
	Date: 2022.02.04
	16:41:11 +01'00'

6422

6421

6463

28

16:41:48 +01'00'

2000340

2022.02.04

28

16:41:48 +01'00'

Подземни дистрибутивни тв каблови  
Подземни оптички каблови  
Усподарена ПЕ цев

Удовольствия не для

Организационо управно

Tenzonova Gpbija a.a.

04.02.2022

## LEGENDA

Višepodružni stambeni objekt - P + 4 + Ps sa  
18 stambenih jedinica

18 stambenih jedinica

Raster ploče / parking mesta /

Zelena površina

Novoprojektovani saobraćajni priključak

## SITUACIJA

 $R = 1:200$ 

**Proprietor**

T. J. PROCHNICKI AND H. E. HATHORN III

ARCHI

Introducing  
"URBAN PROFIT" D.O.O.  
Pantefo

### Diagnosis and prognosis

id. *subochi* p. 103

Serdar M. Kirli

$P = 0.0001$  for the interaction between

Signature: \_\_\_\_\_  
for: [Name] 2001-02-15

*Proctor*  
at Woodrow Wilson, Inc. 200

---

Key phrases

1000

IDR - 02 - 01 / 2022

200

No

---

1 2012

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
09.22 број: 217-1478/22-1  
Датум: 02.02.2022. године  
ПАНЧЕВО  
БД

«URBAN PROFIT» Д.О.О.  
ул. Јабучки пут бр. 103  
Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези захтева поднетог од стране «Architec» из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5а, у име «URBAN PROFIT» д.о.о. ул. Јабучки пут бр. 103, Панчево, за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности -П+3+Пс са 12 стамбених јединица у Панчеву, ул. Краљевића Марка бр. 29 на кат. парц. бр. 6423 К.О. Панчево

**ВЕЗА:** Захтев бр. 66 од 28.01.2022. године, поднетог од стране «Architec» из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5а, у име «URBAN PROFIT» д.о.о. ул. Јабучки пут бр. 103, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.01.2022. године, за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности -П+3+Пс са 12 стамбених јединица у Панчеву, ул. Краљевића Марка бр. 29 на кат. парц. бр. 6423 К.О. Панчево

У вези захтева бр. 66 од 28.01.2022. године, поднетог од стране «Architec» из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5а, у име «URBAN PROFIT» д.о.о. ул. Јабучки пут бр. 103, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.01.2022. године, за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности -П+3+Пс са 12 стамбених јединица у Панчеву, ул. Краљевића Марка бр. 29 на кат. парц. бр. 6423 К.О. Панчево, а након оствареног увида у Ваш захтев обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката и добијања локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисано чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.



Административна такса у износу од 330,00 динара је наплаћена сходно тар. бр. 1 Закона о републичким административним таксама («Сл. гласник РС» бр. 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-ускл. дин. изн., 55/12-ускл. дин. изн., 93/12 47/13-ускл. дин. изн., 65/13-ускл. дин. изн.-др.закон, 57/14-ускл. дин. изн., 45/15-ускл. дин. изн., 83/15, 112/15, 50/16-ускл. дин. изн., 61/17-ускл. дин. изн., 113/17, 3/18-испр. и 50/18-ускл. дин. изн., 95/18, 38/19-ускл. дин. изн., 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21).

 **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
руководник полиције  
Ненад Калапиш

Наш број: 352 – 271 – 2 / 2022 – 0103

Панчево, 02.03. 2022.год

Ваш број: ИДР-02 -01 / 2022

**„УРБАН ПРОФИТ“ ДОО**

**Улица Јабучки пут број 103**

**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 и 145/2014) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35 /2015 и 145/2015), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6 / 2014 ) и достављених података:

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ:**

Локација бјеката: Улица Краљевића Марка број 29, Панчево

Катастарска парцела топографски број: 6423 КО Панчево.

Површина катастарске парцеле:  $P_{\text{прв}} = 380,00 \text{ m}^2$

Укупна БРГП објекта:  $P = 1311,00 \text{ m}^2$

Врста радова: Изградња новог објекта: П+3+Пс са гаражом у приземљу, паркинг на парцели и саобраћајног прикључка

Намена бјеката: Вишепородични стамбени објекат са 12 стамбених јединица и пратећим садржајем

Класификација објекта и делова објекта:

**I - Вишепородични стамбени објекат са 12 стамбених јединица и гаражом у приземљу**  $P_{\text{брutto}} = 1311,00 \text{ m}^2$

**1.1. Стамбени део објекта;** Категорија дела објекта: **Б**

Класификациона ознака: **112221** - Стамбене зграде са три или више станова до 2000 $\text{m}^2$

**1.2. Гаража приземљу са 9 ГМ;** Категорија дела објекта: **В**

Класификациона ознака: **124 210** гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

**II – Паркинг на парцели и саобраћајни прикључак објекта на главну саобраћајницу;**

**2.1. Паркинг простор на парцели са 3 ПМ;** Категорија објекта: **Б**

Класификациона ознака: **124 1210** - Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

**2.2. Саобраћајни прикључак објекта на улици Краљевића Марка ширине 5 m** Категорија објекта: **Г**

Класификациона ознака: **211 201** – Остали путеви и улице

**Издају се: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕННО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: „УРБАН ПРОФИТ“ ДОО, Улица Јабучки пут број 103, Панчево, за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 12 стамбених јединица, гаражом у приземљу, паркингом на парцели и саобраћајним прикључаком објекта на главну саобраћајницу у ул. Краљевића Марка бр. 29 у Панчеву**

**1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕННО 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 погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

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

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 („Службени лист града Панчева" број 6/2014). У зградама које имају



**изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за 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 „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међусовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

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

**2.2. РОК ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ:** Инвеститор је у обавези да поднесе пријаву ради одношења отпада уз потврду о извршеној набавци контејнера у писаној форми 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).

**2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА** за зграде за које се најчешће издају локацијски услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова:

- „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);
- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1);
- „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1).- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова или пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте V=120 lit.
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета V=1100 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit.
- За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m<sup>2</sup> потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m<sup>2</sup> обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lit.

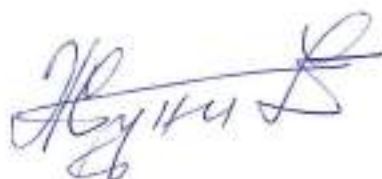
**2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА** Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште оградити, 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 вишепородични стамбени објекат са 12 стамбених јединица и пратећим садржајем, из актуелних законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 2 (два) контејнера запремине V=1100 lit. за привремено одлагање комуналног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.**

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА**

За ЈКП „Хигијена“ Панчево  
Борка Жунић, дипл.инж. маш

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Мишо Марковић, дипл. инж. орг. наука



# TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

## TEKSTUALNI DEO

INVESTITOR: **„URBAN PROFIT " D.O.O.**  
ul. Jabučki put br. 103  
Pančevo  
PIB: 110473218  
MB: 21353809

OBJEKAT: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica**

LOKACIJA: Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29  
k.p. br. 6423 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, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar ( krug obilaznice ) u Pančevu ( Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 – ispravka i 23/22). k.p. br. 6423 K.O. Pančevo nalazi se na adresi Kraljevića Marka br. 29 u Pančevu, u gradskom bloku broj 143 – veliki blok, planirano je za građevinsko zemljište ostale namene, namena **stanovanje sa kompatibilnim namenama**.

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

## **CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarska parcela broj 6423 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Kraljevića Marka br. 29. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

## **NAMENA I KARAKTER PROSTORA**

Katastarska parcela broj 6423 K.O. Pančevo, koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 – ispravka i 23/22) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku broj 143, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Parcela 6423 K.O. Pančevo izlazi na ulicu Kraljevića Marka - k.p.br. 6464 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, parking / garažni prostor i uređenje zelenih površina.

## **PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA**

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953 – 1 / 2022 – 44 od 07.02.2022. i prepisu lista nepokretnosti br. 5677 za kat. parcelu 6423 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava:	pravo korišćenja
Oblik svojine:	državna
Udeo:	1/1
Površina:	3 a 87 m <sup>2</sup>

Broj parcele: 6423

Katastarska opština: K.O. Pančevo

Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:

**RUDOLF VARGA**, Pančevo, ul. Šandora Petefija br. 4

**MILICA VARGA**, Pančevo, ul. Novoseljanski put br. 439

( Urađen je kupoprodajni Ugovor između dosadašnjeg vlasnika i budućeg investitora **URBAN PROFIT DOO** )

Potrebno je uraditi konverziju zemljišta pre podnošenja zahteva za izdvanje građevinske dozvole.



## **2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela br. 6423 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 143 u zoni širi centar, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 6423 KO Pančevo sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu - ul. Kraljevića Marka (kat. parcela br. 6464). Sa severoistočne strane graniči se sa kat. parcelom br. 6422. Sa severozapadne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 6425 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniči se sa k.p.br. 6424 KO Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela br. 6423 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela br. 6423 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 14, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

### **BROJ TAČKE**

	<b>X (m)</b>	<b>Y (m)</b>
1	7472978.80	4968822.75
2	7472986.31	4968828.90
3	7472991.71	4968833.73
4	7472992.00	4968833.98
5	7472983.96	4968842.75
6	7472976.96	4968850.37
7	7472965.89	4968839.08
8	7472963.87	4968837.08
9	7472966.83	4968834.24
10	7472970.43	4968830.79
11	7472970.98	4968830.25
12	7472972.59	4968828.71
13	7472974.22	4968827.14
14	7472978.48	4968823.07

Površina kat. parcele 6423 je 387 m<sup>2</sup>.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br. 6464 / deo susedne javne saobraćajnice ul. Kraljevića Marka / koji se graniči sa predmetnom građevinskom parcelom.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 14. Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 15 i 16 odnosno prostor definisan tačkama 6,8,15 i 16 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

6	7472976.96	4968850.37
8	7472963.87	4968837.08
15	7472983.74	4968818.02
16	7472996.69	4968828.86

### **3. USLOVI IZGRADNJE**

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 – ispravka i 23/22), kojim je data mogućnost izgradnje objekta max. visine 15,5m.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje za predmetni objekat na katastarskoj parceli br. 6423 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 – ispravka i 23/22).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 5677 na predmetnoj k.p.br. 6423 KO Pančevo upisani su sledeći objekti:

**Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada spratnosti - P. Kategorija A - Klasifikacioni broj 111011. Površina je 97 m<sup>2</sup>, **objekat preuzet iz zemljišne knjige**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

**Objekat br. 2** – Pomoćna zgrada spratnosti - P. Površina je 21 m<sup>2</sup>, **objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

**Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada spratnosti - P. Površina je 12 m<sup>2</sup>, **objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu br. 6423 K.O. Pančevo.

#### **2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ**

Кат. парцела бр. 6423 КО Панчево налази се у зони ширег центра, у градском блоку бр.143-велики блок; планирано је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА.

Na kat. parceli br. 6423 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta sa 12 stambenih jedinica, spratnosti P + 3 + Ps.

#### 4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

*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 етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

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

*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. 6423 K.O. Pančevo. Regulaciona linija jednaka je granici parcele, a građevinska linija je od 0 do 0,12 m udaljena od regulacione linije.

#### 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

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

-за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,

-за удаљења од 1.00-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,

- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

##### 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.

Objekat je postavljen kao objekat u nizu. Objekat se nalazi u ulici Kraljevića Marka br. 29. Na bočnim fasadama ka parcelama 6424 i 6422 nisu predviđeni otvori. Od k.p. br. 6424 udaljen je od 0,00 m do 7,68 m, od k.p. br. 6422 udaljen je 0,00 m.



Na dvorišnoj fasadi, u spratnom delu objekta, predviđeni su otvori stambenih prostorija. Fasada je udaljena od k.p. br. 6425 K.O. Pančevo od 5,63 m do 12,27 m ( u delu na kome nisu predviđeni otvori ), a od 4,47 m do 5,07m ( u delu na kome su predviđeni otvori stambenih prostorija ) – *sve detaljno kotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.*

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

**5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:**

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

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

**Ispusti na fasadama:**

**ULIČNA FASADA**

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na uličnoj fasadi je **50%** od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade: P = 222 m<sup>2</sup>

Pod erkerima dozvoljeno: 50,00% ( 111 m<sup>2</sup> )

Ukupno ostvareno: **7,75% ( 17,21 m<sup>2</sup> )**

**DVORIŠNA FASADA**

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na dvorišnoj fasadi je **30%** od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade: P = 228 m<sup>2</sup>

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 68,40 m<sup>2</sup> )

Ukupno ostvareno: **15,77% ( 35,96 m<sup>2</sup> )**

## BOČNA FASADA

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na bočnoj fasadi je **30%** od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade:  $P = 262 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 78,60  $\text{m}^2$  )

Ukupno ostvareno: **18,49% ( 48,46  $\text{m}^2$  )**

### 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)

Kota  $\pm 0.00$  prizemlja ulaznog dela planiranog objekta je za 20 cm viša od kote pristupnog trotoara na mestu pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je /na koti - 0,20m /.

- 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.

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju iz ulice Kraljevića Marka uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

### **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.).

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

**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.**

Krov je predviđen kao ozelenjen ravan krov nasut odgovarajućim slojevima i ozelenjen, sa blagim padom ka ulici i ka dvorištu. Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni u zelenu površinu na parceli.

- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену

Projektom je predviđen višeporodični stambeni objekat koji ima ukupno 12 / dvanaest / stambenih jedinica.

#### 5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

Na susednim parcelama nalaze se objekti koji su pozicionirani na granici sa predmetnom parcelom, a na neograđenim delovima planira se **transparentna žičana ograda h = 2,00 m** ( videti grafički prilog – 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 , 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21) - ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.***

Na delu parcele na kom se nalazi kolski priključak ostavljen je slobodan prostor za nesmetano kretanje vozila i pešaka.

#### 6.9. 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.

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

Prema uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo broj: 03-75/2022 od 25.02.2022. god.

Pristup obezbeđuje se iz ulice Kraljevića Marka k.p. br. 6464 K.O. Pančevo. Novoprojektovani kolski priključak je uskladu sa uslovima:

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 6464 K.O. Pančevo (ul. Kraljevića Marka). Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskiom elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom obezbediti prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka na postojećem trotoaru i kojom će biti regulisan saobraćaj u skladu sa načinom regulisanja saobraćaja u ul. Kraljevića Marka – bice detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije.



### 5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

#### Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

Bilans površina na parceli	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenat (%)
P <sub>bruto</sub> pod objektom sa umanjeњem zelenog krova	241,60	62,43
P <sub>bruto</sub> zelenog krova (10% površine krova)	26,40	6,82
P <sub>bruto</sub> pod raser pločama (90%)	21,32	5,51
P <sub>bruto</sub> pod popločanjem	1,33	0,34
P <sub>bruto</sub> pod zelenilom (+10% od raser ploči) na parceli	96,35	24,90
<b>Ukupno</b>	<b>387,00</b>	<b>100,00</b>

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcelu k.p. br. 6423
Ukupna površina predmetne parcele		<b>387,00 m<sup>2</sup></b>
NETO površina planiranog objekta		1.104,43 m <sup>2</sup>
BRGP planiranog objekta		1.344,00 m <sup>2</sup>
Spratnost objekta		P + 3 + Ps
Indekst zauzetosti	max. 70 %	62,43 %
Indeks izgrađenosti		3,47
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		12
Ukupan broj mesta za parkiranje		12
Ukupna površina zelenila	min. 30%	31,72 %

### 5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Planirani broj nadzemnih etaža objekta uz uličnu regulaciju je - P + 3 + Ps.

Planirana visina venca je 11,50 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina slemena 14,78 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina atike je 15,50 m od kote uličnog trotoara.

### 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 објекта на парцели
- Изградња вишепородичних објекта и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

Planirani objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa dvanaest stambenih jedinica.

### 8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Površina katastarske parcele br. 6423 K.O. Pančevo iznosi: 387,00 m², što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m²

Površina predmetne građevinske parcele definisana je u posedovnom listu br. 5677

Širina građevinske parcele 6423 prema regulaciji ka ulici Kraljevića Marka iznosi 17,33 m, a planom je predviđena minimalna širina 9,00m.

#### 4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 6423 prema regulaciji ka ulici Kraljevića Marka iznosi 17,33 m
Minimalna površina parcele	250 m <sup>2</sup>	Površina katastarske parcele br. 6423 K.O. Pančevo iznosi: 387,00 m <sup>2</sup>
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk, Ps, M <b>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parameter</b>	Planirani broj nadzemnih etaža objekta uz uličnu regulaciju je - P + 3 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 15,50m	Visina slemena 14,78 m Visina atike je 15,50 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 11,50 m	Visina venca je 11,50 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 3,47
Indeks zauzetosti	<i>maks.70%</i>	<b>62,43 % (241,60 m<sup>2</sup>)</b>
Parking	broj parking mesta: 1PM/ 1 stambena jedinica	Obezbeđeno je <u>9 garažnih mesta</u> (8 garažnih mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m i jedno garažno mesto za osobe sa posebnim potrebama dimenzija 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta) i <u>3 parking mesta</u> ;  <b>ukupno 12 mesta za parkiranje</b>
Ozelenjavanje	<i>min. 30% površine parcele</i>	93,33 m <sup>2</sup> zelenilo na tlu + 2,36 m <sup>2</sup> ( 10% od raster ploča koje iznose 23,68 m <sup>2</sup> ) + 26,40 m <sup>2</sup> ( 10 % od ozelenjenog ravnog krova koji iznosi 264,00 m <sup>2</sup> ) = ukupno zelenila <b>31,72 % (122,75 m<sup>2</sup>)</b>
Manipulativne površine i ostale zastrte površine		raster ploče i popločanje <b>5,85 % (22,65 m<sup>2</sup>)</b>
Rekapitulacija zauzetosti na parceli:		241,60 + 122,75 + 22,65 = <b>387,00 m<sup>2</sup></b> 62,43 + 31,72 + 5,85 = <b>100%</b>



## **PRIKAZ BRUTO POVRŠINA**

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica:**

Bruto površina prizemlja:	268,00 m <sup>2</sup>
Bruto površina I sprata:	268,00 m <sup>2</sup>
Bruto površina II sprata:	270,00 m <sup>2</sup>
Bruto površina III sprata:	270,00 m <sup>2</sup>
<u>Bruto površina povučenog sprata:</u>	<u>268,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Ukupno:</b>	<b>1 344,00 m<sup>2</sup></b>

## **5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Prostor za kontejnere je u okviru prizemlja objekta. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju 96,35 m<sup>2</sup> parcele, ostatak zelene površine nalazi se na krovu površine 264,00 m<sup>2</sup> od kojih se 10% računa u zelenilo. Planira se i sadnja visoke vegetacije na oko 10% od ukupne ozelenjene površine 9,76 m<sup>2</sup>.

Estetski oblikovano rastinje znatno bi doprinelo vizuelnom izgledu objekta, ali i funkcionalnom kako bi potreba za održavanjem istog bila minimalna.

## **6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**

### **Elektroinstalacija i TK instalacija.**

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

### **Elektroenergetika**

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-40184-22 od 17.02.2022.

Planira se mesto priključenja na sledeći način:

Od najbližeg stuba niskonaponske mreže u ulici Kraljevića Marka izvod 06: K. Marka ka C. Dušana, iz TS "Kraljevića Marka 1" izgraditi niskonaponski kablovski vod kablom tipa RR00-A 4x150mm<sup>2</sup> do KPKEV – 2P na fasadi predmetnog objekta

Objekat se priključuje na merni orman iza mernog uređaja.

### **Vodovod i kanalizacija**

Priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu se planira u svemu prema uslovima:

U svemu prema uslovima br. D-1620/1 od 02.03.2022.

Na posmatranoj lokaciji postoje instalacije vodovoda i fekalne kanalizacije. Atmosferska kanalizacija nije izgrađena (situacija sa položajem instalacija data je u Uslovima vodovoda i kanalizacije).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da ne postoje uslovi za priključenje na gradski vodovod sve dok se ne izvrši izgradnja gradskog vodovoda (postojeći je privremeni, Ø40 na koji nije moguće priključiti objekat). Investitor je u obavezi da za sve radove na javnoj površini sa imaoceom javnog ovlašćenja JKP Vodovod i kanalizacija" Pančevo zaključi ugovor o izgradnji gradskog vodovoda, sve u skladu sa članom 92. Zakona koji se odnosi na finansiranje nedovoljno opremljenog građevinskog zemljišta. Nov vodovod uraditi od PE cevi prečnika OD110.

Priključenje objekta predvideti na fekalnu kanalizaciju u ulici Kraljevića Marka. Priključni šaht je po Idejnom rešenju lociran na ulazu u objekat, na oko 1,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht mora biti pristupačan tako da u svakom trenutku bude omogućen pristup specijalnom vozilu za održavanje kanalizacione mreže, radi eventualnog odgušenja priključka.

### **Vodovod**

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN 65. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140x120 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

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

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

Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

### **Protivpožarna (hidrantska) mreža**

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018), a imajući u vidu da je visina stambenog objekta ≤12 m i površina manja od 2000 m<sup>2</sup>, projektom nije predviđena zaštita objekta od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom.

### **Kanalizacija**

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja u objektu 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 predviđeno je horizontalim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i I sprata, a potom se jednom zajedničkom vertikalom spušta ispod temeljne ploče prizemlja-garaže gde prelazi u horizontalni razvod (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) koji se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod 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 garaže se zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,0-1,5 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.

### Atmosferska kanalizacija

U predmetnim uslovima br. D-1620/1 od 02.03.2022. navedeno je da na posmatranoj lokaciji atmosferska kanalizacija nije izgrađena, pa se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni u zelenu površinu na parceli. Zelena površina može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina prema priloženom proračunu.

Proračun atmosferskih voda:

Intenzitet kiše:  $i = 140 \text{ l/s/ha}$

Krovne površine :  $A_1 = 264,00 \text{ m}^2$

Ukupna količina atmosferske vode:

$$Q = \frac{A_1 \times i \times 0,9}{10000} = \frac{264 \times 140 \times 0,9}{10000} + \frac{33264,00}{10000}$$

$$Q = 3,327/\text{s}$$

Količina vode koju treba da primi zelena površina je 3,327/s.

Trajanje kiše 20min

Zapremina koju treba da primi zemlja

$$V = 6,32 \times 20 \times 60 = 7,58 \text{ m}^3$$

Ukupna površina zelene površine je 96,35m<sup>2</sup>

Dubina sloja zemlje kako bi se prihvatila maksimalna količina padavina sa krova:

$$h = 7,58/96,35 = 0,078 \text{ m} = 7,8 \text{ cm.}$$

Predmetna površina može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina.

### Telekomunikaciona infrastruktura

Na osnovu uslova Telekom Srbija broj D209/37146/2-2022 od 04.02.2022. god.

Za predmetni objekat je potrebno realizovati optičku tk mrežu od krajnjih korisnika, tzv. FTTH (Fiber to the home) rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do svakog objekta (instaliranje odgovarajuće telekomunikacione opreme unutar objekta) i izgradnju optičke instalacije do svakog stana.

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 je planirana izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40 mm od postojeće PE cevi u ul. Kraljevića Marka blizu regulacione linije 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 o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi  $r > 2,3 \text{ m}$  radi ne smetanosti 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 regalima ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekom.

- Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 12.



## **Odlaganje otpada**

U skladu tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP Higijena, Pančevo broj: 352 – 271 - 2 / 2022 od 02.03.2022., na parceli je predviđeno **dva kontejnera** zapremine 1100 lit. za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja, potom da se ambalažni otpad i recikalžni materijali izdvajaju u posebne namenske posude, odnosno privremeno skladište do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1.4 m x 1.1 m za svaki kontejner, (što zadovoljava površinu zahtevanu po uslovima od 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta, čime zaposleni higijene imaju pristup kontejnerima bez potrebe ulaska vozila.

## **Saobraćajni priljučak**

JP „Urbanizam“ Pančevo izdao je uslove broj 03-75/2022 od 25.02.2022. god. Saobraćajni priključak se, po navedenim uslovima, izvodi u svemu prema Idejnom rešenju i definisanim osovinskim tačkama u crtežu - situacija (koji je i sastavni deo idejnog rešenja ovog Urbanističkog projekta). Pristup se ostvaruje iz ulice Kraljevića Marka, k.p.br. 6423 K.O. Pančevo i širine je 5,0 m. Saobraćajni priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima. Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 6464 K.O. Pančevo. Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom obezbediti prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka na postojećem trotoaru i kojom će biti regulisan saobraćaj u skladu sa načinom regulisanja saobraćaja– bice detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije.

## **7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI**

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

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

## **8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", br. 135 od 21. decembra 2004, 36 od 15. maja 2009, 36 od 15. maja 2009 - dr. zakon, 72 od 3. septembra 2009 - dr. zakon, 43 od 14. juna 2011 - US, 14 od 22. februara 2016, 76 od 12. oktobra 2018, 95 od 8. decembra 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. Predviđeno je grejanje na struju, koje ne zagađuje okolinu. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

## **9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

Sa stanovišta zaštite dobara koja uživaju prethodnu zaštitu izrada uslova za Urbanistički projekat - lokacijskih uslova za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta P+3+Ps; u ul. Kraljevića Marka br. 29, u Pančevu, na katastarskoj parceli top. br. 6423 K.O. Pančevo, može se izvršiti na osnovu sledećih arheoloških uslova:

- Obezbediti vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova pri iskopu podruma i izgradnji temelja objekta i iskopa kanalizacionih, vodovodnih i ostalih infrastrukturnih priključaka. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun Investitora;

- Izvođač i Investitor su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora;

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

## **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

Lokacija na kojoj se gradi Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps nalazi se u Pančevu, ul. Kraljevića Marka br. 29, k.p. br. 6464 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p. br. 6423 je 387,00 m<sup>2</sup>.

## **SVI POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI SE UKLANJAJU UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.**

### **Na parceli 6423 K.O. Pančevo:**

- **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA**

označena u Kopiji plana i Prepisu lista nepokretnosti kao **Objekat br. 1**, površine 97,00 m<sup>2</sup>; objekat preuzet iz zemljišne knjige. Biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

- **POMOĆNA ZGRADA**

označena u Kopiji plana i Prepisu lista nepokretnosti kao **Objekat br. 2**, površine 21 m<sup>2</sup>, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

- **POMOĆNA ZGRADA**

označena u Kopiji plana i Prepisu lista nepokretnosti kao **Objekat br. 3**, površine 12 m<sup>2</sup>, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**  
**P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica**

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps je postavljen na udaljenju od 0,00 m do 0,12 m od regulacione linije ka parceli k.p. br. 6464 K.O. Pančevo / ul. Kraljevića Marka /. Za višeporodični stambeni objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje dvanaest (12) stambenih jedinica. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Od k.p. br. 6422 K.O. Pančevo objekat je udaljen od 0,00 m, od k.p. br. 6424 udaljen je od 0,00 m do 7,68 m, a od k.p. br. 6425 K.O. Pančevo udaljen je od 4,47 m a do 12,27 m.

Pešački i kolski prilaz višeporodičnom stambeno poslovnom objektu ostvaren je direktno iz ulice Kraljevića Marka, širina kolskog priključka je 5,00 m. Površina kolskog priključka je 8,48 m<sup>2</sup>.

Stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p.br. 6423 K.O. Pančevo / Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – obezbeđeno /.

Obezbeđeno je **devet (9) garažnih mesta i tri (3) parking mesta:**

- **3 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m
- **8 garažnih mesta** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- **1 garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta, za osobe sa invaliditetom

kriterijum:

1PM/ 1 stambena jedinica

UKUPNO JE OBEZBEĐENO **DVANAEST (12) MESTA ZA PARKIRANJE** ZA 12 STAMBENIH JEDINICA.

**ZAUZEĆE:**

Maksimalni dozvoljeni **indeks zauzetosti** po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi **max. 70 %**,

Površina parcele je **387,00 m<sup>2</sup>**

**ostvareno pod objektom: 62,43 % (241,60 m<sup>2</sup>)**

**Zelena površina** je ostvarena na parceli - u skladu sa Planskim dokumentom u kome se zahteva da bude obezbeđeno **min. 30 %** zelenila:

**93,99 m<sup>2</sup>** zelenilo na tlu  
+ **2,36 m<sup>2</sup>** ( 10% od raster ploča koje iznose 23,68 m<sup>2</sup> )  
+ **26,40 m<sup>2</sup>** ( 10 % od ozelenjenog ravnog krova koji iznosi 264,00 m<sup>2</sup> )  
**= ukupno zelenila 31,72 % (122,75 m<sup>2</sup>).**

Od ukupne površine pod zelenilom, 10% je predviđeno pod visokim rastinjem – drvećem. Procenat zastupljenosti raznih kategorija zelenila, odnos lišćara i četinara 4:1.

**21,32 m<sup>2</sup>** (90% od raster ploča koje iznose 23,68 m<sup>2</sup>)  
+ **1,33 m<sup>2</sup>** popločane površine  
**= ukupno ostvareno 5,85% ( 22,65 m<sup>2</sup> )**



## **REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI:**

<b>OBJEKAT</b>	<b>241,60 m<sup>2</sup> / 62,43 %</b>
<b>ZELENILO</b>	<b>122,75 m<sup>2</sup> / 31,72 %</b>
<b>RASTER PLOČE I POPLOČANJE</b>	<b>22,65 m<sup>2</sup> / 5,85 %</b>
<b>Ukupno :</b>	<b>P<sub>parcele</sub> 387,00 m<sup>2</sup> / 100,00 %</b>

### **Indeks izgrađenosti: 3,47**

U okviru objekta obezbeđeno je dva / **2** / mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1 m.

U prizemlju objekta se nalazi predprostor, vetrobran, stepenište i hodnik, lift, ostava, mokri čvor i garaža.

Na svakoj etaži, odnosno prvom (I), drugom (II), trećem (III) i povučenom spratu (PS) se nalazi po tri (3) stambene jedinice sa vertikalnom i horizontalnom komunikacijom;

**Ukupno objekat sadrži 12 stambenih jedinica.**

**Visina objekta**, od kote pešačkog pristupa (kote terena) do najviše tačke – atike, **je 15,50 m.**

**Visina venca** predmetnog objekta je **11,50 m.**

### **ISPUSTI NA FASADAMA:**

ERKERI - ULIČNA FASADA - dozvoljeno 50% od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade P = 222,00 m<sup>2</sup>

Pod erkerima dozvoljeno 111,00 m<sup>2</sup>

**Ukupno ostvareno 17,21 m<sup>2</sup> - 7,75 %**

ERKERI - DVORIŠNA FASADA - dozvoljeno 30% od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade P = 228,00 m<sup>2</sup>

Pod erkerima dozvoljeno 68,40 m<sup>2</sup>

**Ukupno ostvareno 35,96 m<sup>2</sup> - 15,77 %**

ERKERI - BOČNA FASADA - dozvoljeno 30% od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade P = 262,00 m<sup>2</sup>

Pod erkerima dozvoljeno 78,60 m<sup>2</sup>

**Ukupno ostvareno 48,46 m<sup>2</sup> - 18,49 %**

Svi erkeri su na visini većoj od 3m (5,57m). Ulični front na regulacionoj liniji prema ulici ul. Kraljevića Marka je širine preko 10m (oko 17,32 m). Erkeri na bočnoj fasadi su na visini od 270cm od tla

Bočne ograde na terasama koje se nalaze uz bočne granice parcela su predviđene kao pun zid do vrha ili netransparentna pregrada u svema prema grafičkoj dokumentaciji.

**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 -0,20m.**

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju iz ulice Kraljevića Marka uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov. Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni od objekta u zelenu površinu.

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** ( $I=8$ o MCS), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu  $K_s=0,05$ . Neophodno je uraditi geomehanički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

### **KONSTRUKCIJA:**

Usvojen je sistem nosećih zidova od giter bloka  $d=20$  cm i AB stubova sa AB punom pločom, ojačan horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima. Međuspratna tavanica je puna AB ploča. Liftovsko okno uraditi od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta urađeno je na AB temeljnoj ploči debljine oko 40cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 30, 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 lepku. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepku do visine 160cm. Unutrašnji zid između zajedničkih prostorija i stambenog prostora se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od pvc-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna - protivprovalna, jednokrilna. Glavna ulazna vrata objekta su dvokrilna, zastakljena, sigurnosna sa interfonom. Svi prozori su od pvc-a.

U prizemlju se podna podkonstrukcija hidroizoluje (hidroizolacionim malterom). Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija.

Na povučenom spratu predvideti izlaz na krov

### **ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:**

Predviđeno je dva (2) kontejnera zapremine  $1,1\text{ m}^3$  – po jedan za svakih 6 stambenih jedinica. Položaj posuda za prikupljanje komunalnog otpada je prikazan na Situaciji. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine  $2 \times (1,4 \times 1,1\text{m})$ . Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

### **BROJILA ZA STRUJU:**

Prema Uslovima br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-40184-22 od 17.02.2022. odobreno je ukupno 16 brojila. **Prilikom predaje projekta za Lokacijske uslove na CEOP, biće ishodovani novi uslovi EPS-a sa tačnim brojem brojila (14 brojila).**

Novi trofazni priključak

12 STANOVA, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

1 LIFT, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

1 ZAJEDNIČKO SVETLO i sanitarni hidroci, zahtevana snaga: 17,25 kW, osigurači: 25 A  
**UKUPNO (14 BROJILA SNAGE 17,25KW, 25 A)**

**NAČIN GREJANJA:**

Grejanje na struju (norveški radijatori, klime)

**TELEKOMUNIKACIJE:**

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 12.

U svemu prema uslovima br. D209/37146/2-2022 od 04.02.2022.

**VODOMERI:**

Predviđeno je priključenje na novi vodovodni priključak.

Priključenje je moguće nakon izgradnje i rekonstrukcije gradske mreže.

U svemu prema Uslovima D-1620/1 od 02.03.2022.

Predviđeno: **trinaest (13) novih vodomera**. Za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomer i jedan zajednički vodomer za održavanje zgrade (kontrolni).

Predviđen je novi priključak na kanalizacionu mrežu.

U svemu prema Uslovima D-1620/1 od 02.03.2022.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina vršice se putem olučnih vertikalna i upuštati u zelenu površinu na parceli.

U svemu prema Uslovima D-1620/1 od 02.03.2022.

**DVANAEST (12) MESTA ZA PARKIRANJE:**

Obezbeđeno je 9 garažnih mesta u okviru prizemlja objekta i 3 parking mesta: 8 garažnih mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m i jedno garažno mesto za osobe sa posebnim potrebama dimenzija 3,70 x 4,80 m; **Ukupno 12 mesta za parkiranje**.

**PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU:**

Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m, površine 8,48 m<sup>2</sup>.

U svemu prema uslovima br. 03-75/2022 od 25.02.2022. god.

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	4968825.7141	7472989.0172
2	4968828.9174	7472986.3295

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, tako da se obezbedi bezbedan i odgovarajuće obeležen i označen pešački prelaz u pravcu postojećeg trotora, kao i bezbedno regulisanje drumskog saobraćaja – bice detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije.

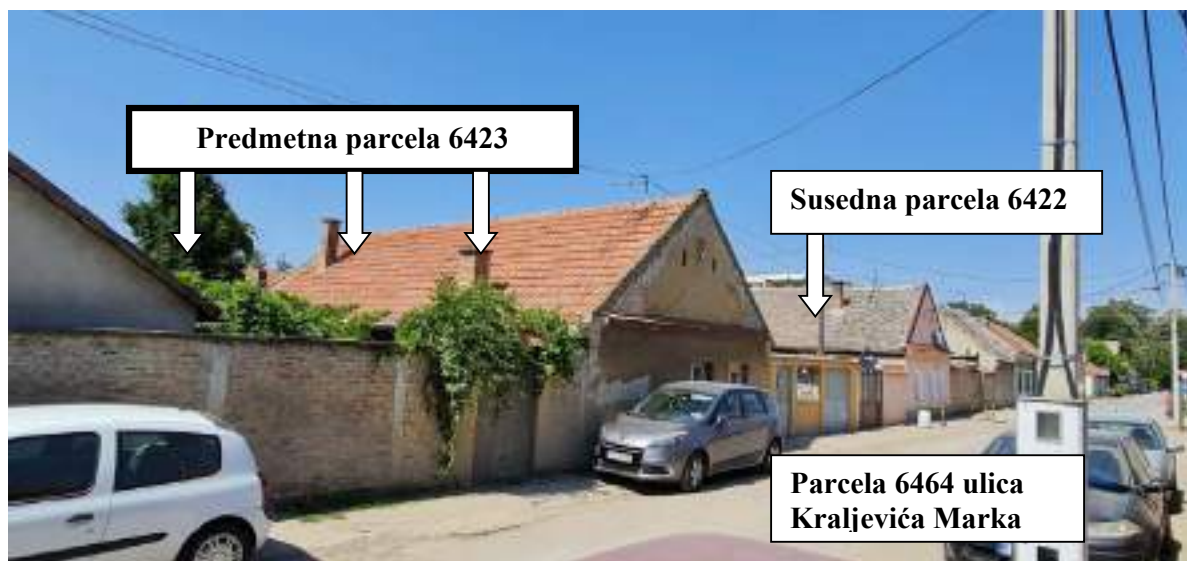


**ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.  
Licenca broj 200 1482 14



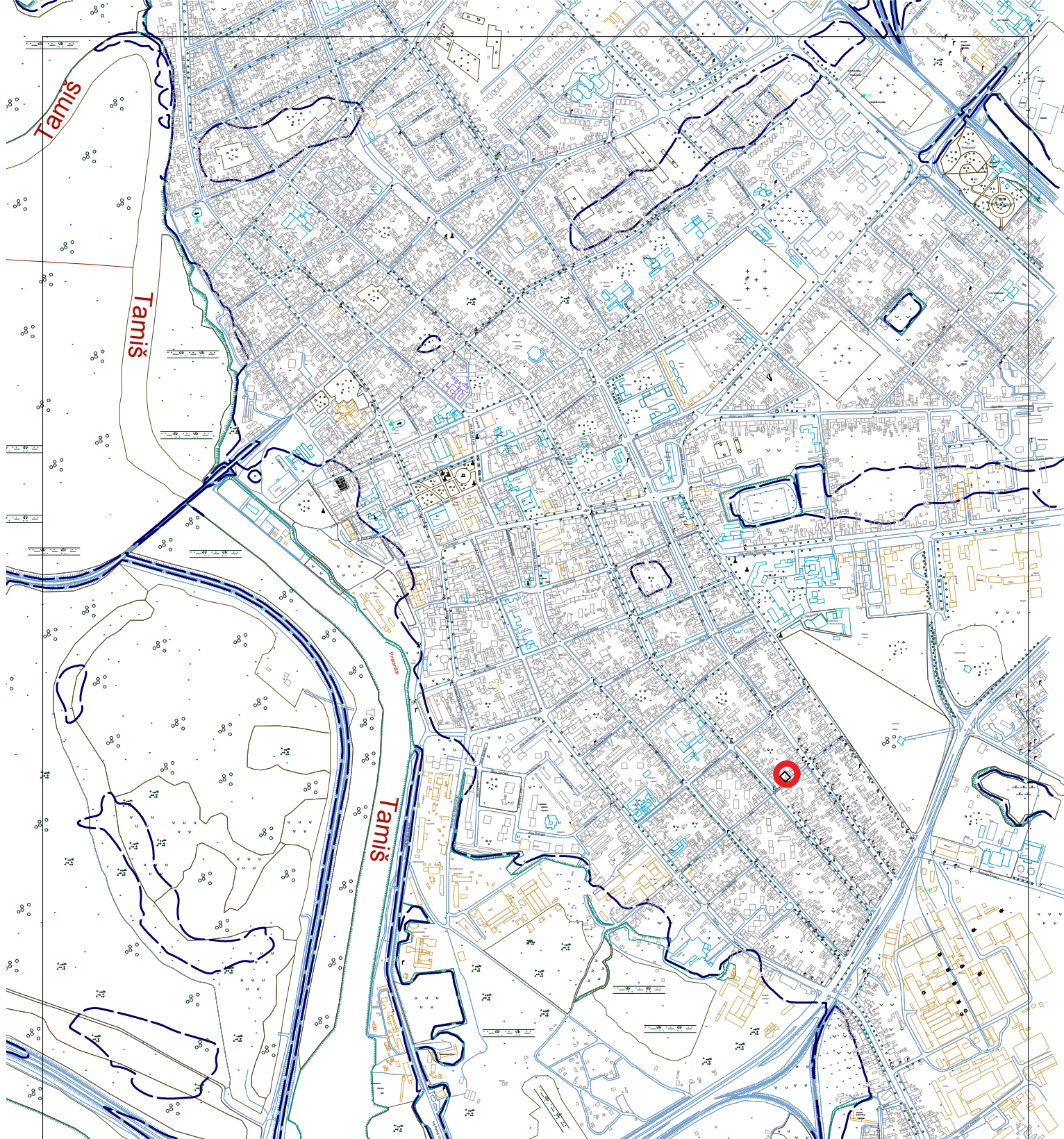
## 11. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled iz ulice Kraljevića Marka br. 29 ka parceli 6423 K.O. Pančevo



# GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





## POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20000

PARCELA  
OBUHVAĆENA  
URBANISTIČKIM  
PROJEKTOM  
k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

Projektant:

**ARCHI TEC**  
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING  
ul. Vojke Putrović br. 3A, 14000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/ 133 446-33. E-mail: architec@architec.rs

Odgovorni projektant:

**Aleksandar M. Brkić**  
dipl.ing.arh.  
br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 02 - 01 / 2022



I - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

"URBAN PROFIT" D.O.O.  
Pančevo,  
ul. Jabučki put br. 103

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica  
Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29  
k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

Znak:

AG

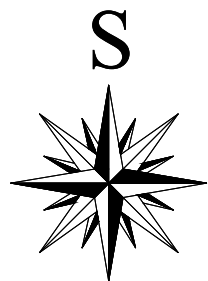
Datum:

V 2022.

Broj crteža:

1





6422

6425

6424

6464

ul. Kraljevića Marka

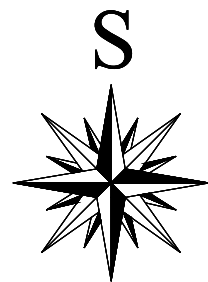
KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472978.80	4968822.75
2	7472986.31	4968828.90
3	7472991.71	4968833.73
4	7472992.00	4968833.98
5	7472983.96	4968842.75
6	7472976.96	4968850.37
7	7472965.89	4968839.08
8	7472963.87	4968837.08
9	7472966.83	4968834.24
10	7472970.43	4968830.79
11	7472970.98	4968830.25
12	7472972.59	4968828.71
13	7472974.22	4968827.14
14	7472978.48	4968823.07

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
6	7472976.96	4968850.37
8	7472963.87	4968837.08
15	7472983.74	4968818.02
16	7472996.69	4968828.86

- 1 - 14 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 15 - 16 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- - - širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA  
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA  
k.p.br. 6423 K.O. PANČEVO R = 1 : 200

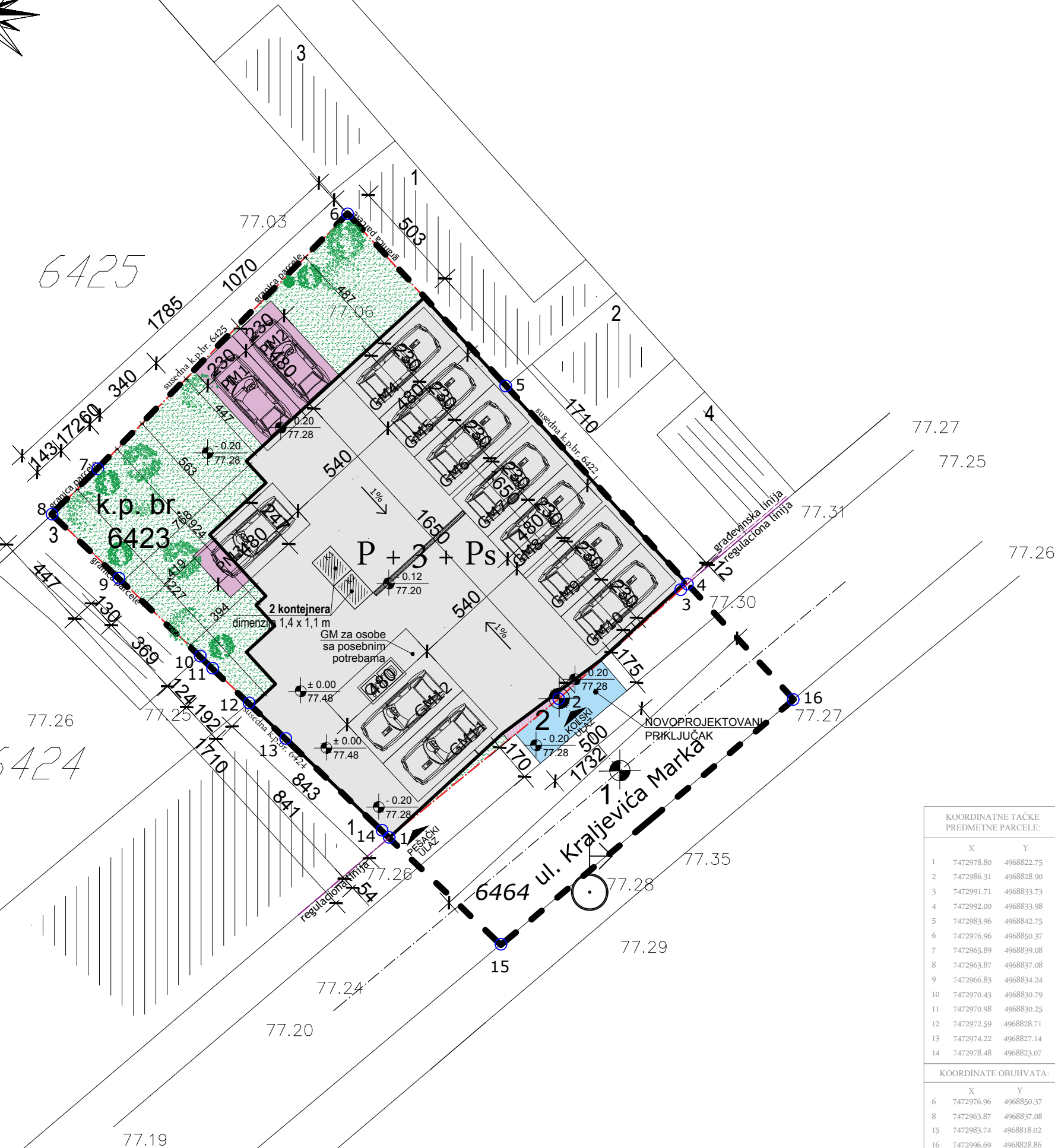
Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14				Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29 k.p. br. 6423 K.O. Pančevo
Broj projekta: UP - 02 - 01 / 2022		Znak: UP	Datum: VII 2022.	Broj crteža: 2



6422

6425

6424



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m <sup>2</sup>	%
POD OBJEKTOM sa umanjenjem zelenog krova	241,60	62,43
Raster ploče 90 %	21,32	5,51
Površina pod zelenilom + 10% od raster ploča +10% od ozelenjenog krova	122,75	31,72
Popločanje	1,33	0,34
POVRŠINA PARCELE	387,00	100,00

## LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 14 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 15 - 16 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps
- kolski priključak P = 8,48 m<sup>2</sup>
- raster ploče P = 23,68 m<sup>2</sup>
- popločanje P = 1,33 m<sup>2</sup>
- zeleni površina / niska vegetacija P = 93,99 m<sup>2</sup>
- visoka vegetacija - ukupno 22,08 m<sup>2</sup>
- kontejner
- osnovni gabarit objekta
- građevinska linija
- regulaciona linija

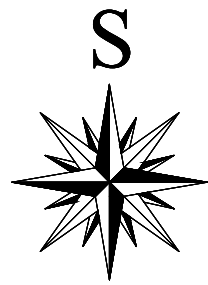
KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472978.80	4968822.75
2	7472986.31	4968828.90
3	7472991.71	4968833.73
4	7472992.00	4968833.98
5	7472983.96	4968842.75
6	7472976.96	4968850.37
7	7472965.89	4968839.08
8	7472963.87	4968837.08
9	7472966.83	4968834.24
10	7472970.43	4968830.79
11	7472970.98	4968830.25
12	7472972.59	4968828.71
13	7472974.22	4968827.14
14	7472978.48	4968823.07
KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
6	7472976.96	4968850.37
8	7472963.87	4968837.08
15	7472983.74	4968818.02
16	7472996.69	4968828.86

## PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

R = 1 : 200

Projektant: <b>ARCHITEC</b> ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojke Petrovića, br. 14, 10000 Pančevo, Srbija. Tel: 011/311 11 11. E-mail: architec@architec.rs		URBANISTIČKI PROJEKAT		
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
Broj projekta: UP - 02 - 01 / 2022		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29 k.p. br. 6423 K.O. Pančevo		
		Znak: UP	Datum: VII 2022.	Broj crteža: 3

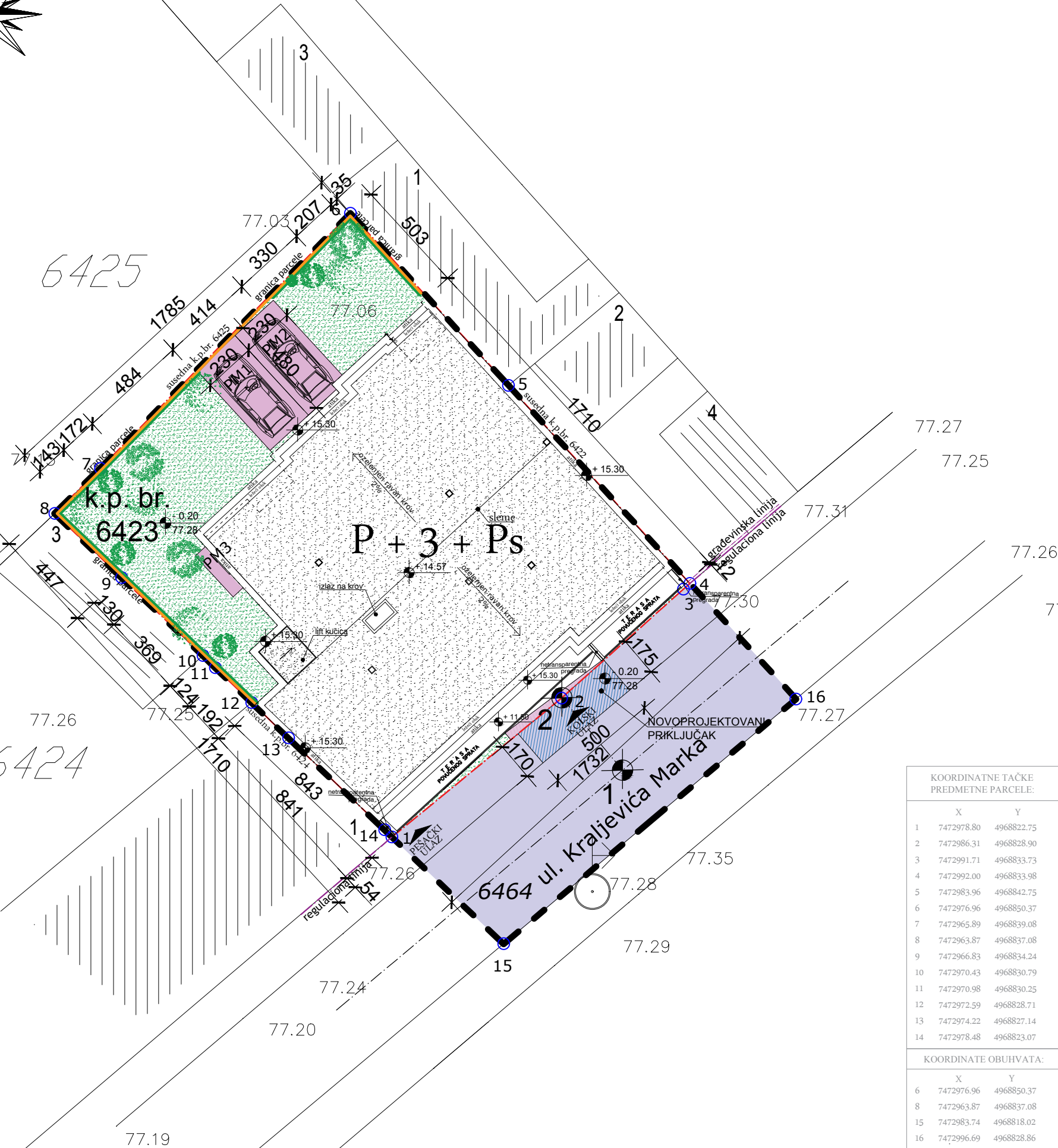




6422

6425

6424



## LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- — — — — širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 14 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 15 - 16 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- građevinska linija
- regulaciona linija
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- kolski priključak
- raster ploče
- zelena površina / niska vegetacija
- visoka vegetacija - ukupno
- ozelenjen ravan krov
- živa ograda
- transparentna žičana ograda h=200cm

## REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAZNO REŠENJE R = 1 : 200

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7472978.80	4968822.75
2	7472986.31	4968828.90
3	7472991.71	4968833.73
4	7472992.00	4968833.98
5	7472983.96	4968842.75
6	7472976.96	4968850.37
7	7472965.89	4968839.08
8	7472963.87	4968837.08
9	7472966.83	4968834.24
10	7472970.43	4968830.79
11	7472970.98	4968830.25
12	7472972.59	4968828.71
13	7472974.22	4968827.14
14	7472978.48	4968823.07
KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
6	7472976.96	4968850.37
8	7472963.87	4968837.08
15	7472983.74	4968818.02
16	7472996.69	4968828.86

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103	
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Objekat: VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29 k.p. br. 6423 K.O. Pančevo	
Broj projekta: UP - 02 - 01 / 2022		Znak: UP	Datum: VII 2022.
		Broj crteža: 4	





6422

6425

6424

Obezbeđeno je 9 garažnih i 3 parking mesta:  
8 garažnih mesta dim. 2,30m x 480m  
u okviru prizemlja objekta  
1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m u okviru  
prizemlja objekta, za  
osobe sa posebnim potrebama  
3 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m;

UKUPNO 12 MESTA ZA PARKIRANJE

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajni priključak

	X	Y
1	7472989.0172	4968825.7141
2	7472986.3295	4968828.9174
3	7472988.1924	4968830.5838
4	7472989.3236	4968829.2543
5	7472985.4955	4968826.0377
6	7472984.3947	4968827.3315

Površina kolskog priključka:  
P = 8,48 m<sup>2</sup>

## LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- — — — — širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 14 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 15 - 16 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps
- kolski priključak P = 8,48 m<sup>2</sup>
- raster ploče P = 25,61 m<sup>2</sup>
- popločanje
- zelena površina / niska vegetacija
- građevinska linija
- kontejner

KOORDINATNE TAČKE  
PREDMETNE PARCELE:

	X	Y
1	7472978.80	4968822.75
2	7472986.31	4968828.90
3	7472991.71	4968833.73
4	7472992.00	4968833.98
5	7472983.96	4968842.75
6	7472976.96	4968850.37
7	7472965.89	4968839.08
8	7472963.87	4968837.08
9	7472966.83	4968834.24
10	7472970.43	4968830.79
11	7472970.98	4968830.25
12	7472972.59	4968828.71
13	7472974.22	4968827.14
14	7472978.48	4968823.07

KOORDINATE OBUHVATA:

	X	Y
6	7472976.96	4968850.37
8	7472963.87	4968837.08
15	7472983.74	4968818.02
16	7472996.69	4968828.86

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

R = 1 : 200

Projektant:

**ARCHI TEC**  
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING  
ul. Vojke Petrović, br. 54, 20000 Pančevo, Srbija. Tel: 030/311 111 ili 030/311 112  
e-mail: archi@architec.rs

Odgovorni projektant:

**Aleksandar M. Brkić**  
dipl.ing.arh.

br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 02 - 01 / 2022

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:  
"URBAN PROFIT" D.O.O.  
Pančevo,  
ul. Jabučki put br. 103Objekat:  
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica  
Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29  
k.p. br. 6423 K.O. Pančevo

Znak:

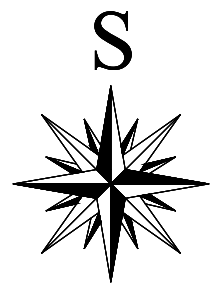
UP

Datum:

VII 2022.

Broj crteža:

5



6422

3

1

2

4

6425

k.p. br.  
6423

P + 3 + Ps

2 kontejnera  
dimenzija 1,4 x 1,4 mPM za osobe  
sa posebnim  
potrebamaODO  
843

6464

ul. Kraljevića Marka

6424

77.26

77.25

1710

77.20

77.24

77.29

77.35

77.28

77.27

77.26

77.25

## LEGENDA

Višeporodični stambeni objekat -  
P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica

Kolski priključak



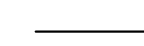
Raster ploče / parking mesta /



Zelena površina



priključak fekalna kanalizacija



postojeća vodovodna mreža



elektroinstalacije



podzemni distributivni TK kablovi



podzemni optički kablovi



Kontejner

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM  
PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU  
SITUACIJA

R = 1 : 200

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.ing.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 12 stambenih jedinica Pančevo, ul. Kraljevića Marka br. 29 k.p. br. 6423 K.O. Pančevo	
Broj projekta: UP - 02 - 01 / 2022		Znak: UP	Datum: VII 2022.
		Broj crteža: 6	