

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 26 - 05 / 2025

INVESTITOR:

GOLDEN PROPERTIES DOO

Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V

PIB: 112049489 MB: 21597350

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO -
POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps**

/ sa 1 poslovnim prostorom i
23 stambene jedinice /

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27

k.p.br. 4614/1, 4614/2, 4615 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada

lokacije k.p.br. 4614/1, 4614/2, 4615

K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambeno - poslovnog

objekta, spratnosti - P + 3 + Ps

u ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27

POTVRĐUJE SE URBANISTIČKI PROJEKAT

br. _____ od _____ god.

Sekretar

Jasminka Pavlović, dipl.pravnik

PRIMERAK:

1

DATUM:

Septembar 2025.



pr ALEKSANDAR M. BRKIĆ 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**

**/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR.BR. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI – P + 3 + Ps, SA 1 POSLOVNIM PROSTOROM I 23
STAMBENE JEDINICE U UL. LAVA TOLSTOJA BR. 25, 25A, 27**

Investitor: **GOLDEN PROPERTIES DOO**
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
PIB: 112049489 MB: 21597350

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Lokacija: Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 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
- SAGLASNOST/PUNOMOĆ ODGOVORNOG URBANISTE

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

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 INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA



5000238522621

Регистар привредних субјеката
Број: 003739424 2025 59005 000 000 300 061
БП 139291/2025

Дана, 15.09.2025. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO, са матичним/регистарским бројем: 65400782, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија
Број поште: 26000 ПАНЧЕВО
Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.09.2025. године регистрациону пријаву промене података број БП 139291/2025 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022, 107/2024).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције, уз доказ о уплати административне таксе у износу од 610,00 динара за жалбу по Тар. бр. 6. и таксе за другостепено решење у износу од 720,00 динара по Тар. бр. 9. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 62/2021).

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) izdaje se:

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **GOLDEN PROPERTIES DOO**
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
PIB: 112049489 MB: 21597350

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Lokacija: Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.
Licenca broj 200 1482 14

Pančevo, septembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:

PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.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

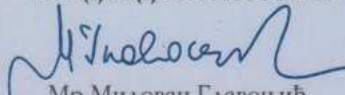
Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милован Главоњић

дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2025-539
Београд, 13.01.2025. 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 изработом 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 08.09.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) izdaje se:

I Z J A V A **ODGOVORNOG URBANISTE**

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

Investitor:

GOLDEN PROPERTIES DOO

Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V

PIB: 112049489 MB: 21597350

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps**

/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Lokacija:

Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27

k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.

Licenca broj 200 1482 14

Pančevo, septembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:



PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitor: **GOLDEN PROPERTIES DOO**
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
PIB: 112049489 MB: 21597350

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Lokacija: Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Ja, dole potpisani, **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh. kao odgovorni urbanista broj licence **200 1482 14** dajem saglasnost da **Srđan M. Kirić** dipl.inž.arh. i njegovi saradnici na projektu mogu u moje ime i bez mog prisustva da me zastupaju na javnoj prezentaciji urbanističkog projekta kao urbanističko – arhitektonske razrade lokacije za izgradnju gore navedenog objekta.

Pančevo, septembar 2025. godine

ODGOVORNI URBANISTA

ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.
Licenca broj 200/1482 14

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 002718188 2025 08725 004 353 018
Датум : 04.08.2025. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње или доградње стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	"GOLDEN PROPETIES"DOO, Панчево, ул.Иве Курјачког бр.115Б, путем Срђана М. Кирића дип.инж.арх.
МБ/ПИБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Лава Толстоја бр 25, 25а, 27 Панчево
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 4614/1, 4614/2, 4615
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, 19/2018- измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) (у даљем тексту План).

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 4614/1, 4614/2, 4615 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.099 и планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, МАЛИ БЛОК.

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне град Панчево

инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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.

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

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

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

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

СПРАТ

- Мезанин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)

- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

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

Висина надзатка: 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 надзатка поткровне етаже није ограничена,ограничава се само висина венца објекта.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које 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 равна 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.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

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

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

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

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

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

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра-МАЛИ БЛОК:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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

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

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

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

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а 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 табlici. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

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

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

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

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

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

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта 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 објекта и објекта који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.

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

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места

- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- 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.

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

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. 87/2023), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

Изузетно од одредбе става 2. услови 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 "Грејање" Панчево.

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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 трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интезитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

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

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

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и 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 о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својстима зграда ("Сл. гласник РС"

бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

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

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

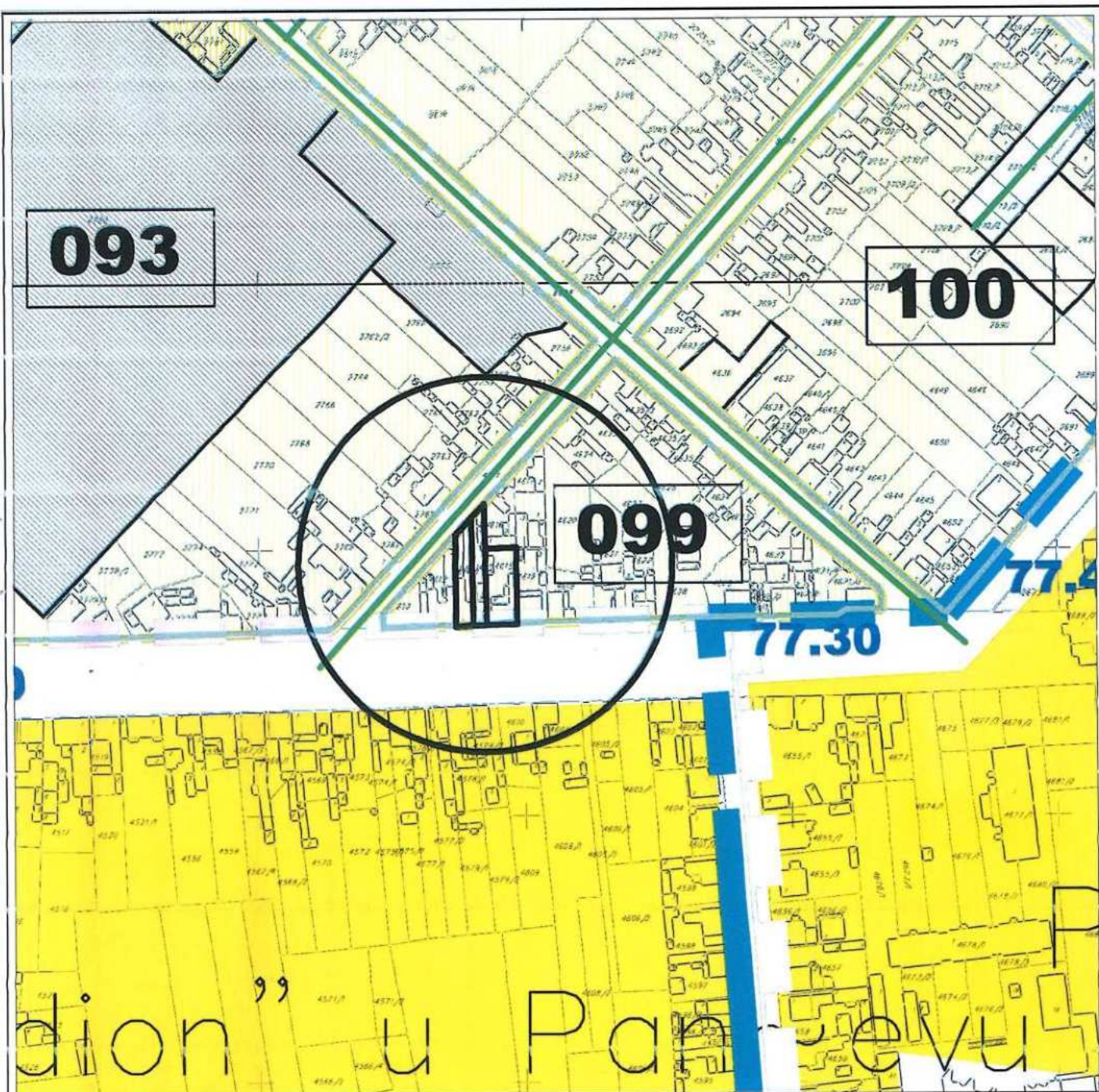
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023) 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.

НАПОМЕНА: ПОДАЦИ ПРЕУЗЕТИ СА ПОРТАЛА „ГЕОСРБИЈА“.



СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

О положај предметних парцела

- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија
- 01 167 бројеви блокова

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		Оријентациони број etaжа
	venac	etaze	
	11.5	15.5	P+2+P _k /P _s /M

Напомена 1:
Број етажа важи само као оријентациони параметар

Постојеће саобраћајнице

- стамбене саобраћајнице
- главне градске саобраћајнице



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

Назив плана:

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

Предмет бр:
2718188
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
4614/1, 4614/2, 4615
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

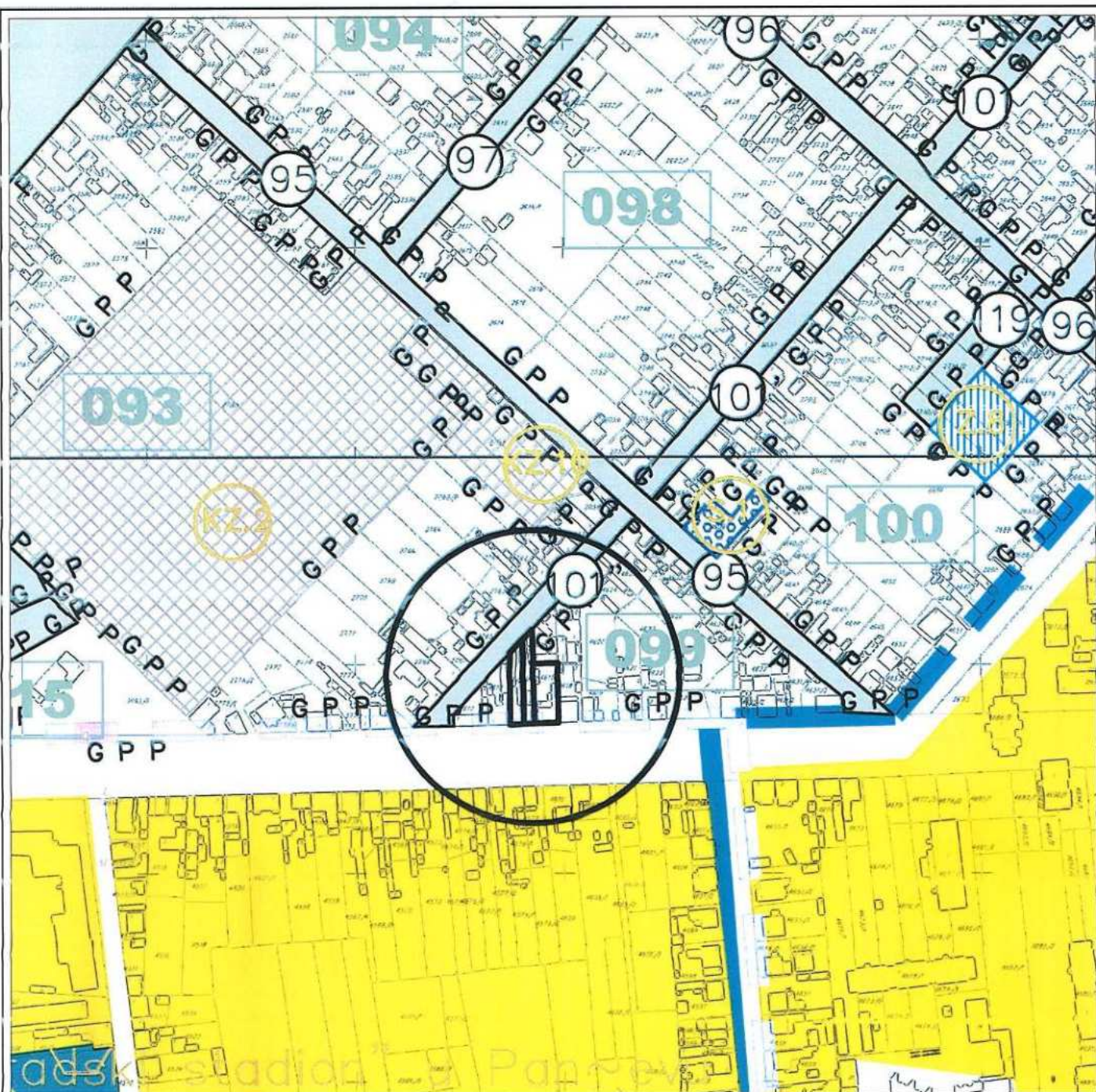
2

Размера:

Датум:

07/2025.

Параф:



ЛЕГЕНДА:

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



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

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

предмет бр:
2718188
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр.

4614/1,4614/2,4615
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

Размера:

Датум:
07/2025.

Параф:





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Nenad Perić
Digitally signed
by Nenad Perić
Date:
2025.07.11
07:36:28 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:18:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b1118022-1724-48fc-aafd-c2d0949c39a6
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/1
Површина m²:	239
Број извода (*):	17715
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	92
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА

Кућни број:	25
Кућни подброј:	
Површина m ² :	92
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:19:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		d461f012-f5ac-474a-9dfc-5745e2332b26
Матични број општине:	80314	
Општина:	ПАНЧЕВО	
Матични број катастарске општине:	802484	
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО	
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34	
Служба:	ПАНЧЕВО	
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА	
Број парцеле:	4614/1	
Површина m²:	239	
Број извода (*):	17715	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	2	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
Површина m²:	52	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А	
Матични број лица:	0607957860100	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/2	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А	
Матични број лица:	2309957865036	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/2	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Напомена (терет парцела)		
*** Нема напомене ***		
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист		
Број објекта:	2	
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА	

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 52
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица: 0607957860100
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Назив: ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица: 2309957865036
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Терети на објекту - Г лист

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

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:19:48

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0089c286-a0f9-457e-b68f-ab02ccf8b5bf
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/1
Површина m²:	239
Број извода (*):	17715
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	95
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама

основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Digitally signed
by Nenad Perić
Date:
2025.07.11
07:37:24
+02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:21:29

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	979ba315-a86c-4c0f-ab21-deb038aa7557
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	45
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	25
Кућни подброј:	А
Површина m²:	45
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
<hr/>	
Имаоци права на објекту	
<hr/>	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:21:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	77ed31f6-36b6-4fc5-8fa2-e6dc0672716e
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	36
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	36
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А

Матични број лица: 0607957860100

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:22:15

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	fbc1ed8a-0f5c-450f-8394-fba8b5ceb418
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	38

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	6
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	25
Кућни подброј:	Б
Површина m²:	38
Корисна површина m²:	31
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
<hr/>	
Имаоци права на објекту	
<hr/>	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:23:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	159cf54a-f5d3-49b9-9b2e-4e0c28e7f4d3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	26
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	7
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	26
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А

Матични број лица: 0607957860100

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:23:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e64ba4ab-dafb-4ebf-b1b2-e44af4719c6f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	65

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Nenad Perić
Digitally signed
by Nenad Perić
Date:
2025.07.11
07:38:08 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:25:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	39918466-5f03-4525-ae15-e42617c7ca38
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	27
Кућни подброј:	
Површина m ² :	121
Корисна површина m ² :	114
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ 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:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	22.09.2023.
Трајање терета:	
Опис терета:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1 СЕ САСТОЈИ ИЗ СТАРОГ ДЕЛА У ПОВРШИНИ ОД 49М2, КОЈИ ЈЕ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, НА КОГА ЈЕ ДОГРАЂЕН ДЕО У ПОВРШИНИ ОД 72М2 ЗА КОГА ЈЕ ИЗДАТО РЕШЕЊЕ О ОЗАКОЊЕЊУ БР.V-18-351-313/2023 ОД 16.8.2023.,КОЈЕ ЈЕ ЈЕ ИЗДАО СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ТАКО ДА ЈЕ УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 121М2.

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:26:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3d913269-87c3-4a2a-8b40-564ba75e7ca5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	82
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	27
Кућни подброј:	Б
Површина m²:	82
Корисна површина m²:	64
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:26:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bac95c58-0f9d-4f89-9445-06f379922938
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	10
Корисна површина m ² :	8
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:26:40

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ce147a31-e0bb-4e4a-b2b3-6b412f36bfc3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	7
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	6
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	7
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:26:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	85051b84-87c3-4862-a2e9-e27e104cbea3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	112
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

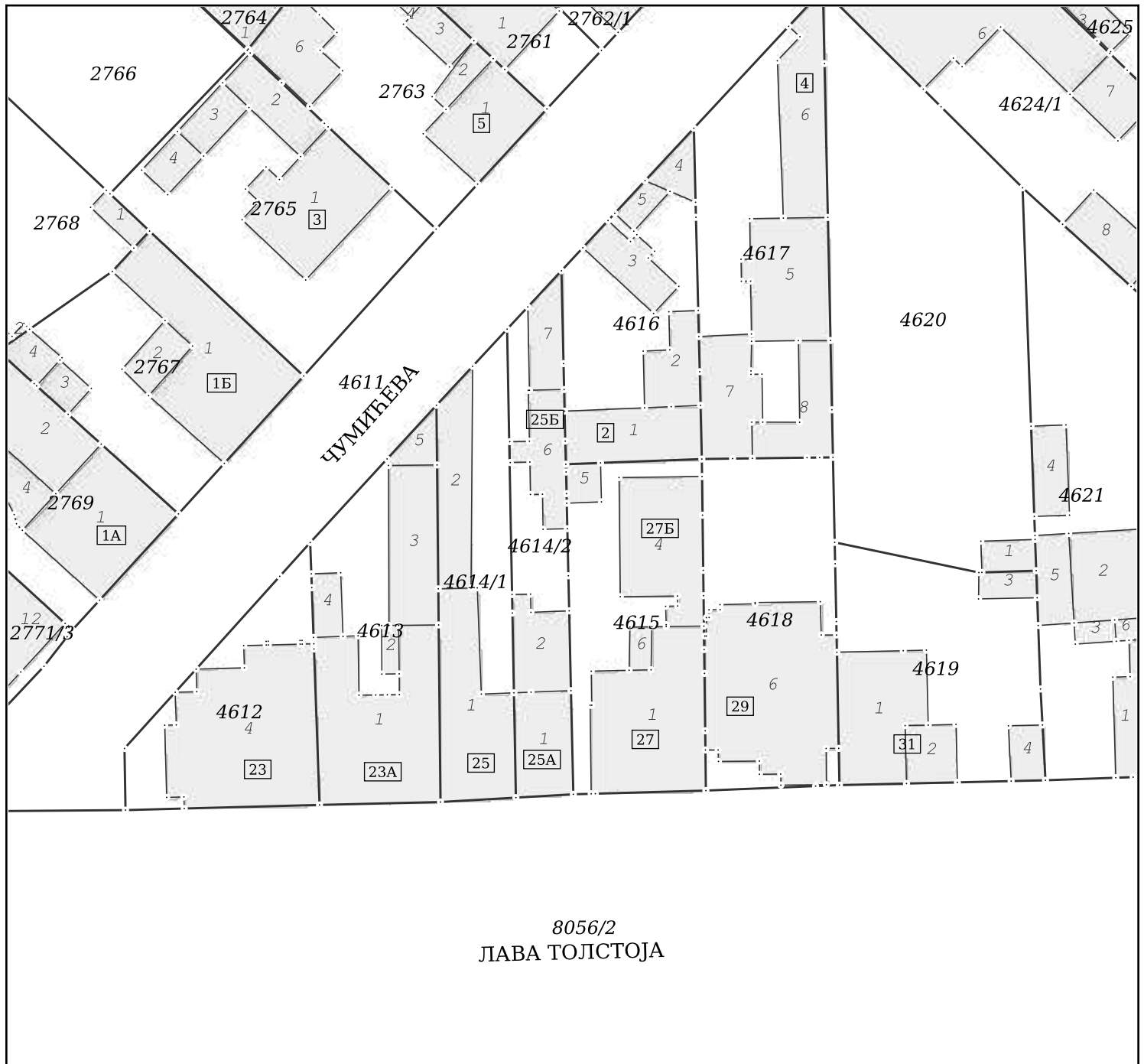
НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно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

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4614/1, 4615, 4614/2

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

07.07.2025 године у 09:47

Ivana Urošević

07/07/2025 10:59:59

М.П. 07/07/2025 10:59:59



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-16847/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

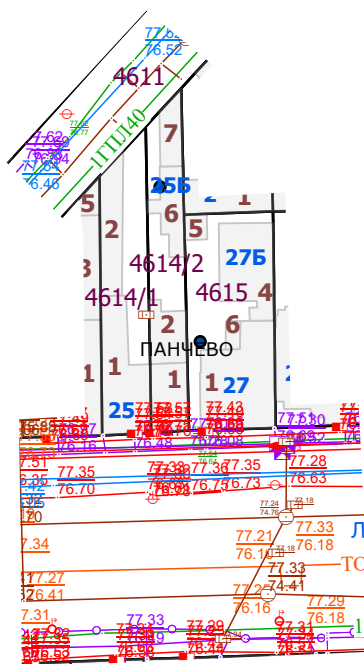
11 000 Београд

Датум: 7/7/2025 9:02:05 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

07.07.2025.године

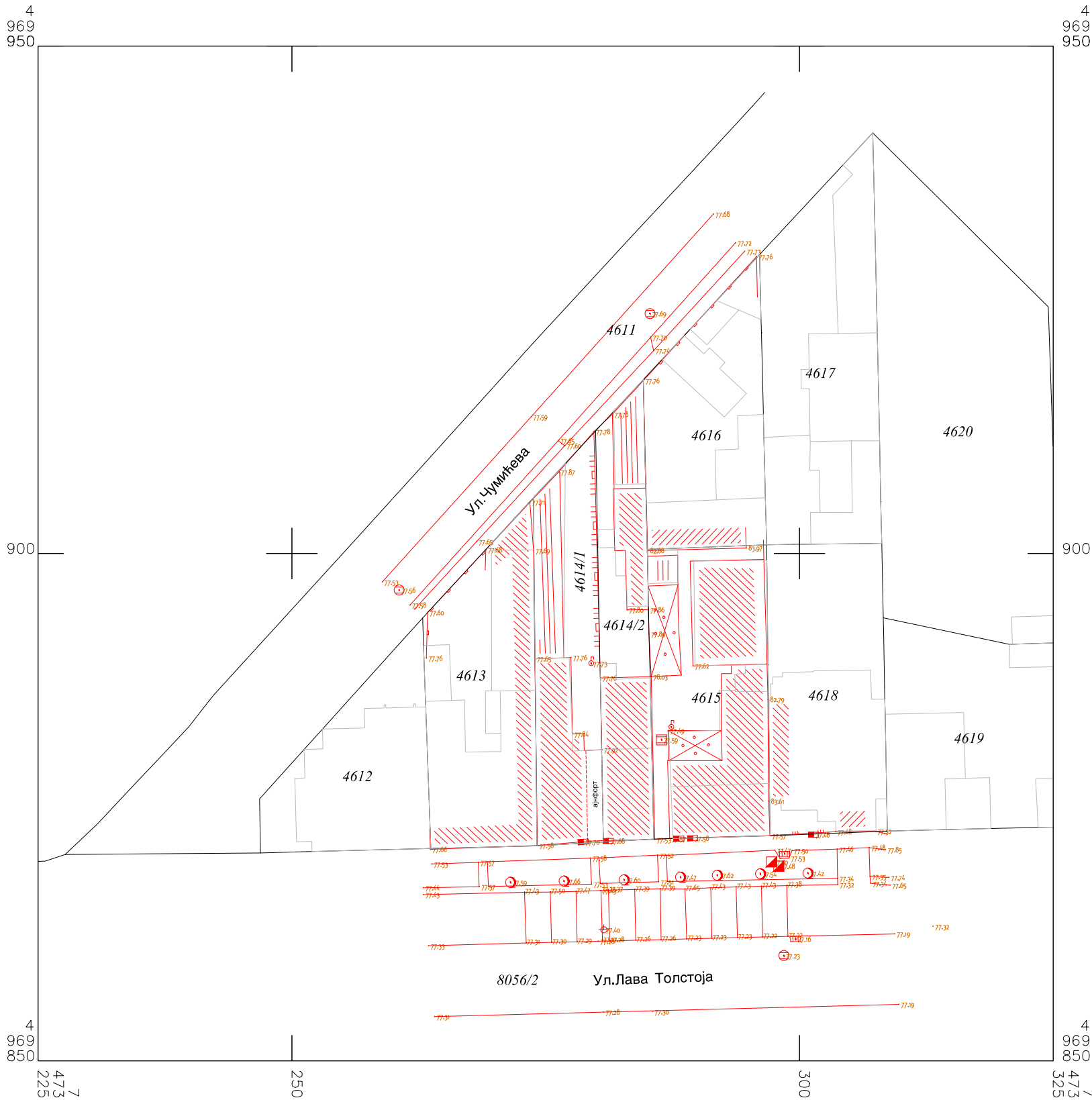
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Члан Савезног Суда
17.05.25. 08:49:37

Катастарско–топографски план

Локација: Катастарске парцеле број 4614/1, 4614/2 и 4615 у КО Панчево



Размера 1:500

ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
- Катастарско стање

Снимљено дана:01.04..... 2025. год.

Директор:

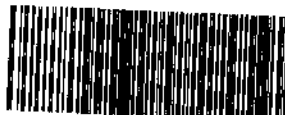
Ненад Н.

Перић

дипл. инж.

01 0095 11

Ненад Перић, дипл. инж. геод.



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

2561200-D.07.15.-284352/2-2025, 17.07.2025
AAAE6057323179286

ПР-ЕНГ-01.78/02

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-284352-25 / 2

Панчево, 14.07.2025

ГОЛДЕН ПРОПЕРТИЕС ДОО

ИВЕ КУРЈАЧКОГ бр. 115Б

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 14.07.2025. године, поднетог у име ГОЛДЕН ПРОПЕРТИЕС ДОО, ПАНЧЕВО, ИВЕ КУРЈАЧКОГ бр. 115Б на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 25,25А,27 парцела број 4614/1, 4614/2, 4615, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-26-05-2025 од 07.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водава, издају се ови услови .

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-3 Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са 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 $\Phi 110\text{mm}$, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи $0,4\text{kV}$ 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 $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1\text{сек.}$ и има нараву за испитивање.

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

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

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

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX FE180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1м и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПК НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА

Опис прикључка до мерног места: ПОСТОЈЕЋИ НН КАБЛОВСКИ ВОД ИСПРЕД ОБЈЕКТА РАСЕЋИ И ПО ПРИНЦИПУ УЛАЗ-ИЗЛАЗ УВУЋИ У НОВ КПК.

ПОСТОЈЕЋЕ КПК ПО ПОТРЕБУ УКИНУТИ ИЗРАДОМ НН СПОЈНИЦА (обавеза Странке да се јави у ЕДС ради подношења захтева за укидањем постојећих кпк)

ПРЕ ПУШТАЊА У ОБЈЕКТА У ПОГОН , ПО ПОТРЕБИ, УРАДИТИ ПРЕВЕЗИВАЊЕ КОРИСНИКА ТАКО ДА КОРИСНИКЕ У ЛАВА ТОЛСТОЈА ОД 29-43 ПРЕВЕЗАТИ НА НН ИЗВОД ИЗ ТС ЈОСИФА МАРИНКОВИЋА ИЗВОД 02 Ј.МАРИНКОВИЋА ОД ЧУМИЋЕВЕ ДО М.МАРКОВИЋ

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

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

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х16мм².

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х25мм².

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

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

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	ПАРКИНГ ЛИФТ	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3						
1	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		30				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	1.322.676,95	РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	723.439,13	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	2.103.054,08	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходивају технички

услови. Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка
[Signature]
Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Огранак Електродистрибуција Панчево

14.07.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-284352-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски - Г42**

Трошкови прикључења								
	РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
	1	Трофазни, поземни, снаге до 43,5кВ, до 32 бројила	ком	29,00	45.609,55	1.322.676,95	0,00	
						УКУПНО	1.322.676,95	0,00
						ПДВ 20%	264.535,39	0,00
						ИЗНОС	1.587.212,34	0,00
Трошкови система због прикључења								
	РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага					ЗБИР:	0,00	0,00	
Одобрена снага								
	1	станови (Широка потрошња)	kW	396,75	1.397,95	554.636,66	0,00	
	2	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00	
	3	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
	4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
	5	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
	6	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
	7	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
ЗБИР:						723.439,13	0,00	
						УКУПНО	723.439,13	0,00
						ПДВ 20%	144.687,83	0,00
						ИЗНОС	868.126,96	0,00
Трошкови противпожарног прикључка								
	РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
	1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00	
						УКУПНО	56.938,00	0,00
						ПДВ 20%	11.387,60	0,00
						ИЗНОС	68.325,60	0,00
Укупан износ								
						УКУПНО	ЕД	
						СВЕГА	2.103.054,08	0,00
						ПДВ 20%	420.610,82	0,00
						ИЗНОС	2.523.664,90	0,00

Саставио

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић



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

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 8439/1
Панчево, 1.8. 2025 год.

Инвеститор: „GOLDEN PROPERTIES“ DOO, Улица Иве Курјачког бр. 115 В, Панчево
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27
кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево

На основу вашег захтева (наш бр. Д-8439) достављеног путем email-а у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 11.7.2025. год који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици у улици Лава Толстоја постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења који садржи технички опис, хидраулички прорачун са аксонометријском шемом, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Захтевани пречници прикључака су: водовод РЕ OD 75, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 160.
- Прикључни шахтови налазе се на око 1,5m од регулационе линије и приказани су у пројектној документацији.
- Постојећи објекти на парцели прикључени су на градску водоводну и фекалну канализациону мрежу. 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.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 225 у улици Лава Толстоја.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налазити се на око 1,50m од регулационе линије.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка пречника РЕ OD 75. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде 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.
- 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. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор) су 140X200 mm.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију OD 315 у улици Лава Толстоја, пречник прикључка је OD 160. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колском улазу објекта, на око 1,5m од регулационе линије.
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- 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.
- 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.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију у улици Лава Толстоја. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног атмосферског шахта, налази се у колском улазу објекта, на око 1,5m 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.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта. Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
 - Притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
 - Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
 - На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
 - Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
 - Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
 - Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно 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.
 - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
 - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
 - Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
- НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.
- НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

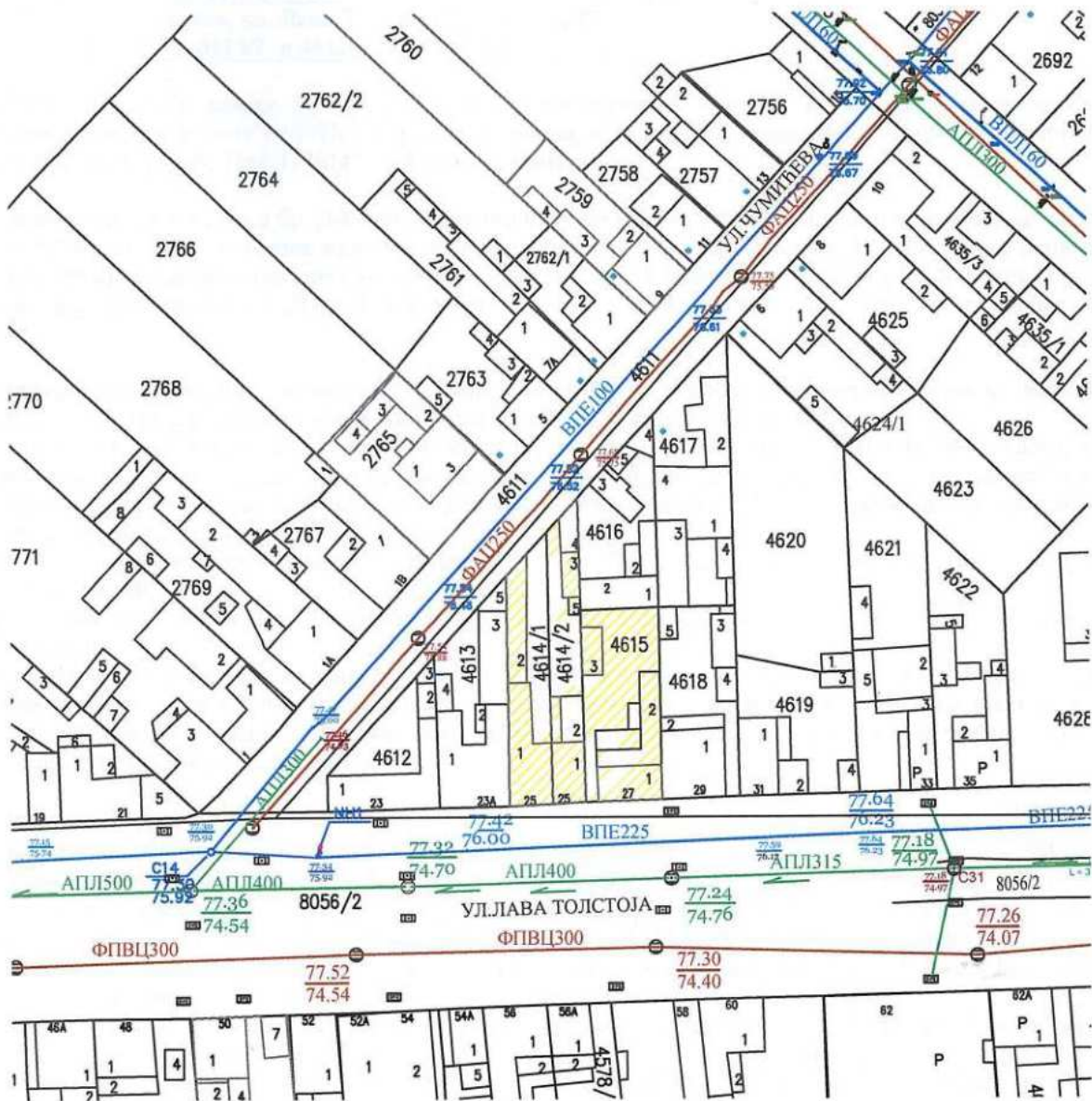
Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже

Б.Д. ДИРЕКТОРА

Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.



СИТУАЦІЙНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	17.07.2025.
Обрадила:	Љубица Марић, инж.геод.



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево

Број: 03-404/2025

Панчево, 21.07.2025.

ДОСТАВИТИ:

"GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево

Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево, Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. Р Србије" бр. 87/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарским парцелама топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево у Ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцелама топ.бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево остварити преко планираног саобраћајног прикључка, дефинисаног осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8056/2 К.О. Панчево-Ул. Лава Толстоја и како је то приказано на ситуационом плану урађеном од стране "AchiTech" Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.
Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Лава Толстоја и како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
- Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,0 м и управно у односу на постојећи коловоз Ул. Лава Толстоја на кат. парцели бр. 8056/2 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који је идентичан са постојећим изведеним саобраћајним прикључком, а место прикључења на коловоз обрадити без лепеза.
Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-тротоаром, бицикличком стазом и нивелетом коловоза у Ул. Лава Толстоја, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара и бициклическе стазе, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Лава Толстоја.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Лава Толстоја.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-404/2025 од 17.06.2025 године.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради саобраћајни прикључак.
- У пројекту приказати регулисање саобраћаја са вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели и ради обезбеђивања безбедног прелаза преко тротоара и бициклическе стазе у Ул. Лава Толстоја, као и безбедног прикључка на постојећи коловоз Ул. Лава Толстоја, уз обавезу и да се усклади и да се поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Лава Толстоја.
- 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 бициклическе стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015—др. закон, 9/2016—одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018—др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020—др. Закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Лава Толстоја, у бициклистичку стазу и у цео попречни профил Ул. Лава Толстоја, закључно са постојећим коловозом Ул. Лава Толстоја.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

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

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 приказао потребу за укидањем два постојећа паркинг места, тако да ће ови услови важити само уколико Инвеститор прибави решење о укидању паркинг места од стране Градске управе Града Панчева, Одељења за саобраћај, које се налази на траси будућег саобраћајног прикључка. Приликом укидања једног паркинг места Инвеститор је обавезан да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 240.000,00 динара. Осим

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



укидања два паркинг места, све остале саобраћајне површине до ивице коловоза Ул. Лава Толстоја задржати као у постојећем стању.

VII. 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 исказано заузеће јавне површине саобраћајним прикључком рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Инвеститора "GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево, Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево, 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 РС 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Долово донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1



Директор

Славе Војановски, дипл. инж. архитектуре

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



LEGENDA

- granica parcele
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- Višepodni stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Pa
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločanje P = 111,64 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 173,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 25,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 14,88 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada



NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak	
Y	X
1 7473288.9710	4969858.5112
2 7473289.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m	
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 24 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 24 FUNKCIONALNE JEDINICE, I TO:	
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA:	
• 9 GARAŽNIH MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m	
• 4 GARAŽNA MESTA DIM. 2,30 x 5,00 m	
• 2 SPOJENA GARAŽNA MESTA DIM. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom	
• 4 PARKING MESTA - JEDNA KOMBINOVANA PARKLIFT JEDINICA DIM. 5,00 x 4,80 m	
PARKING MESTA NA PARCELI:	
• 6 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m sa natkoljenjem 0,60 m	

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 250

IDR - IDEINO REŠENJE	FAZA PROJEKTA:
Projektant:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
ARCHITECT ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING ul. Vukobratova br. 3A, 10000 Beograd, Srbija, Tel: 011 42 15 42 15 www.architect.rs	
Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V	
Objekat: VIŠEPODNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Pa / sa 1 poslovnom prostorom i 12 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Lava Tolstoj br. 25, 25A, 27 Parcela: 4614/1, 4614/2, 4615 K.O. Pančevo	
Odgovorni projektant: Srdan M. Kirić dipl. inž. arh. br. licence 300 KESB 11	Projekat:
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak:
Datum: VI 2025.	
Broj crteža: 1.7.1.	

4617

4616

4618

4613

4612

ul. Čumičeva
k.p.br. 4611 K.O. Pančevo

K.O. Pančevo
k.p.br. 4614/2

K.O. Pančevo
k.p.br. 4614/1

K.O. Pančevo
k.p.br. 4615

K.O. Pančevo
k.p.br. 4616

K.O. Pančevo
k.p.br. 4617

K.O. Pančevo
k.p.br. 4618

K.O. Pančevo
k.p.br. 4619

K.O. Pančevo
k.p.br. 4620

K.O. Pančevo
k.p.br. 4621

K.O. Pančevo
k.p.br. 4622

K.O. Pančevo
k.p.br. 4623

K.O. Pančevo
k.p.br. 4624

K.O. Pančevo
k.p.br. 4625

K.O. Pančevo
k.p.br. 4626

K.O. Pančevo
k.p.br. 4627

K.O. Pančevo
k.p.br. 4628

K.O. Pančevo
k.p.br. 4629

K.O. Pančevo
k.p.br. 4630

K.O. Pančevo
k.p.br. 4631

K.O. Pančevo
k.p.br. 4632

K.O. Pančevo
k.p.br. 4633

K.O. Pančevo
k.p.br. 4634

K.O. Pančevo
k.p.br. 4635

K.O. Pančevo
k.p.br. 4636

K.O. Pančevo
k.p.br. 4637

K.O. Pančevo
k.p.br. 4638

K.O. Pančevo
k.p.br. 4639

K.O. Pančevo
k.p.br. 4640

K.O. Pančevo
k.p.br. 4641

K.O. Pančevo
k.p.br. 4642

K.O. Pančevo
k.p.br. 4643

K.O. Pančevo
k.p.br. 4644

K.O. Pančevo
k.p.br. 4645

K.O. Pančevo
k.p.br. 4646

K.O. Pančevo
k.p.br. 4647

K.O. Pančevo
k.p.br. 4648

K.O. Pančevo
k.p.br. 4649

K.O. Pančevo
k.p.br. 4650

K.O. Pančevo
k.p.br. 4651

K.O. Pančevo
k.p.br. 4652

K.O. Pančevo
k.p.br. 4653

K.O. Pančevo
k.p.br. 4654

K.O. Pančevo
k.p.br. 4655

K.O. Pančevo
k.p.br. 4656

K.O. Pančevo
k.p.br. 4657

K.O. Pančevo
k.p.br. 4658

K.O. Pančevo
k.p.br. 4659

K.O. Pančevo
k.p.br. 4660

K.O. Pančevo
k.p.br. 4661

K.O. Pančevo
k.p.br. 4662

K.O. Pančevo
k.p.br. 4663

K.O. Pančevo
k.p.br. 4664

K.O. Pančevo
k.p.br. 4665

K.O. Pančevo
k.p.br. 4666

K.O. Pančevo
k.p.br. 4667

K.O. Pančevo
k.p.br. 4668

K.O. Pančevo
k.p.br. 4669

K.O. Pančevo
k.p.br. 4670

K.O. Pančevo
k.p.br. 4671

K.O. Pančevo
k.p.br. 4672

K.O. Pančevo
k.p.br. 4673

K.O. Pančevo
k.p.br. 4674

K.O. Pančevo
k.p.br. 4675

K.O. Pančevo
k.p.br. 4676

K.O. Pančevo
k.p.br. 4677

K.O. Pančevo
k.p.br. 4678

K.O. Pančevo
k.p.br. 4679

K.O. Pančevo
k.p.br. 4680

K.O. Pančevo
k.p.br. 4681

K.O. Pančevo
k.p.br. 4682

K.O. Pančevo
k.p.br. 4683

K.O. Pančevo
k.p.br. 4684

K.O. Pančevo
k.p.br. 4685

K.O. Pančevo
k.p.br. 4686

K.O. Pančevo
k.p.br. 4687

K.O. Pančevo
k.p.br. 4688

K.O. Pančevo
k.p.br. 4689

K.O. Pančevo
k.p.br. 4690

K.O. Pančevo
k.p.br. 4691

K.O. Pančevo
k.p.br. 4692

K.O. Pančevo
k.p.br. 4693

K.O. Pančevo
k.p.br. 4694

K.O. Pančevo
k.p.br. 4695

K.O. Pančevo
k.p.br. 4696

K.O. Pančevo
k.p.br. 4697

K.O. Pančevo
k.p.br. 4698

K.O. Pančevo
k.p.br. 4699

K.O. Pančevo
k.p.br. 4700

K.O. Pančevo
k.p.br. 4701

K.O. Pančevo
k.p.br. 4702

K.O. Pančevo
k.p.br. 4703

K.O. Pančevo
k.p.br. 4704

K.O. Pančevo
k.p.br. 4705

K.O. Pančevo
k.p.br. 4706

K.O. Pančevo
k.p.br. 4707

K.O. Pančevo
k.p.br. 4708

K.O. Pančevo
k.p.br. 4709

K.O. Pančevo
k.p.br. 4710

K.O. Pančevo
k.p.br. 4711

K.O. Pančevo
k.p.br. 4712

K.O. Pančevo
k.p.br. 4713

K.O. Pančevo
k.p.br. 4714

K.O. Pančevo
k.p.br. 4715

K.O. Pančevo
k.p.br. 4716

K.O. Pančevo
k.p.br. 4717

K.O. Pančevo
k.p.br. 4718

K.O. Pančevo
k.p.br. 4719

K.O. Pančevo
k.p.br. 4720

K.O. Pančevo
k.p.br. 4721

K.O. Pančevo
k.p.br. 4722

K.O. Pančevo
k.p.br. 4723

K.O. Pančevo
k.p.br. 4724

K.O. Pančevo
k.p.br. 4725

K.O. Pančevo
k.p.br. 4726

K.O. Pančevo
k.p.br. 4727

K.O. Pančevo
k.p.br. 4728

K.O. Pančevo
k.p.br. 4729

K.O. Pančevo
k.p.br. 4730

K.O. Pančevo
k.p.br. 4731

K.O. Pančevo
k.p.br. 4732

K.O. Pančevo
k.p.br. 4733

K.O. Pančevo
k.p.br. 4734

K.O. Pančevo
k.p.br. 4735

K.O. Pančevo
k.p.br. 4736

K.O. Pančevo
k.p.br. 4737

K.O. Pančevo
k.p.br. 4738

K.O. Pančevo
k.p.br. 4739

K.O. Pančevo
k.p.br. 4740

K.O. Pančevo
k.p.br. 4741

K.O. Pančevo
k.p.br. 4742

K.O. Pančevo
k.p.br. 4743

K.O. Pančevo
k.p.br. 4744

K.O. Pančevo
k.p.br. 4745

K.O. Pančevo
k.p.br. 4746

K.O. Pančevo
k.p.br. 4747

K.O. Pančevo
k.p.br. 4748

K.O. Pančevo
k.p.br. 4749

K.O. Pančevo
k.p.br. 4750

K.O. Pančevo
k.p.br. 4751

K.O. Pančevo
k.p.br. 4752

K.O. Pančevo
k.p.br. 4753

K.O. Pančevo
k.p.br. 4754

K.O. Pančevo
k.p.br. 4755

K.O. Pančevo
k.p.br. 4756

K.O. Pančevo
k.p.br. 4757

K.O. Pančevo
k.p.br. 4758

K.O. Pančevo
k.p.br. 4759

K.O. Pančevo
k.p.br. 4760

K.O. Pančevo
k.p.br. 4761

K.O. Pančevo
k.p.br. 4762

K.O. Pančevo
k.p.br. 4763

K.O. Pančevo
k.p.br. 4764

K.O. Pančevo
k.p.br. 4765

K.O. Pančevo
k.p.br. 4766

K.O. Pančevo
k.p.br. 4767

K.O. Pančevo
k.p.br. 4768

K.O. Pančevo
k.p.br. 4769

K.O. Pančevo
k.p.br. 4770

K.O. Pančevo
k.p.br. 4771

K.O. Pančevo
k.p.br. 4772

K.O. Pančevo
k.p.br. 4773

K.O. Pančevo
k.p.br. 4774

K.O. Pančevo
k.p.br. 4775

K.O. Pančevo
k.p.br. 4776

K.O. Pančevo
k.p.br. 4777

K.O. Pančevo
k.p.br. 4778

K.O. Pančevo
k.p.br. 4779

K.O. Pančevo
k.p.br. 4780

K.O. Pančevo
k.p.br. 4781

K.O. Pančevo
k.p.br. 4782

K.O. Pančevo
k.p.br. 4783

K.O. Pančevo
k.p.br. 4784

K.O. Pančevo
k.p.br. 4785

K.O. Pančevo
k.p.br. 4786

K.O. Pančevo
k.p.br. 4787

K.O. Pančevo
k.p.br. 4788

K.O. Pančevo
k.p.br. 4789

K.O. Pančevo
k.p.br. 4790

K.O. Pančevo
k.p.br. 4791

K.O. Pančevo
k.p.br. 4792

K.O. Pančevo
k.p.br. 4793

K.O. Pančevo
k.p.br. 4794

K.O. Pančevo
k.p.br. 4795

K.O. Pančevo
k.p.br. 4796

K.O. Pančevo
k.p.br. 4797

K.O. Pančevo
k.p.br. 4798

K.O. Pančevo
k.p.br. 4799

K.O. Pančevo
k.p.br. 4800

K.O. Pančevo
k.p.br. 4801

K.O. Pančevo
k.p.br. 4802

K.O. Pančevo
k.p.br. 4803

K.O. Pančevo
k.p.br. 4804

K.O. Pančevo
k.p.br. 4805

K.O. Pančevo
k.p.br. 4806

K.O. Pančevo
k.p.br. 4807

K.O. Pančevo
k.p.br. 4808

K.O. Pančevo
k.p.br. 4809

K.O. Pančevo
k.p.br. 4810

K.O. Pančevo
k.p.br. 4811

K.O. Pančevo
k.p.br. 4812

K.O. Pančevo
k.p.br. 4813

K.O. Pančevo
k.p.br. 4814

K.O. Pančevo
k.p.br. 4815

K.O. Pančevo
k.p.br. 4816

K.O. Pančevo
k.p.br. 4817

K.O. Pančevo
k.p.br. 4818

K.O. Pančevo
k.p.br. 4819

K.O. Pančevo
k.p.br. 4820

K.O. Pančevo
k.p.br. 4821

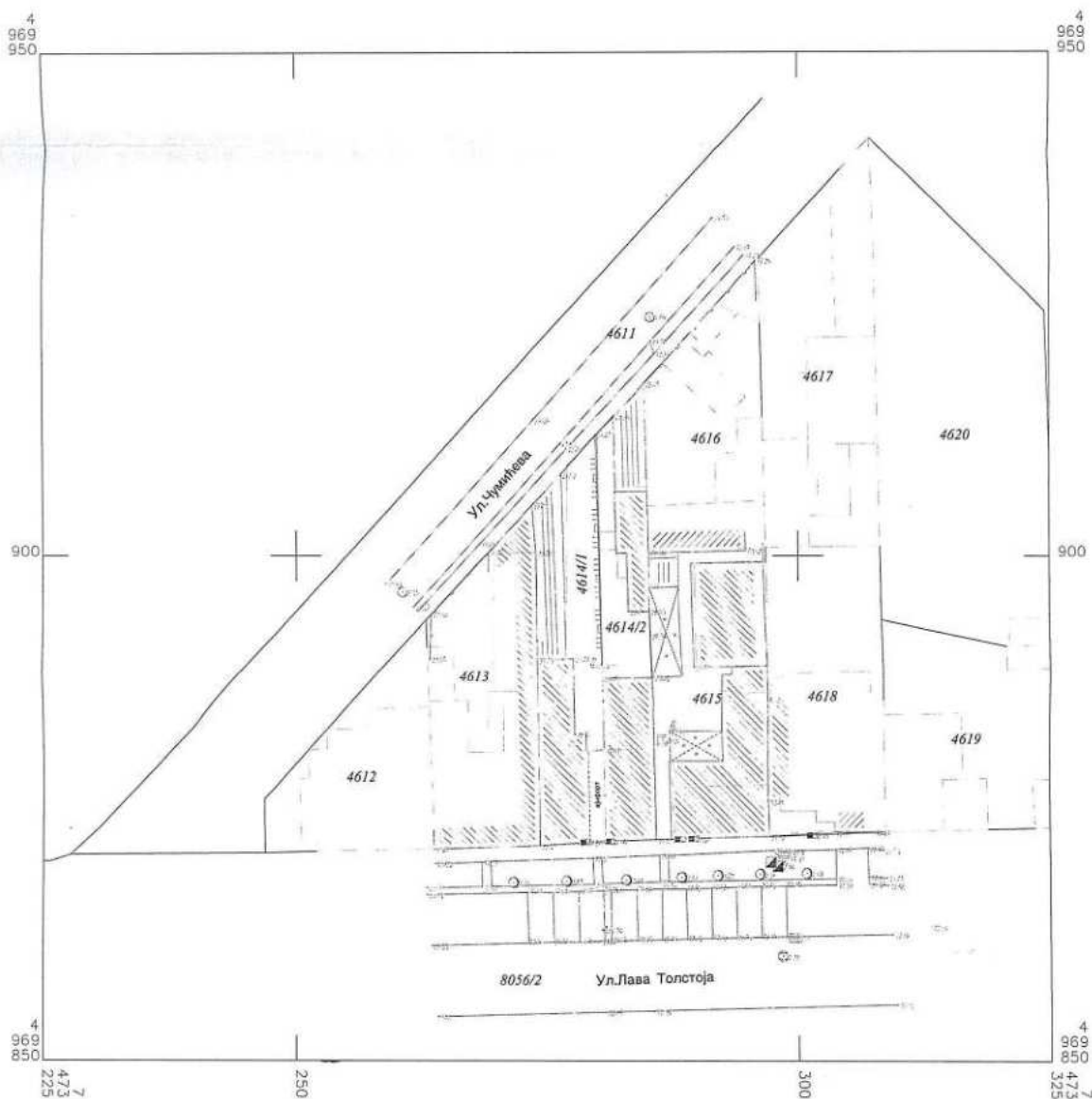
K.O. Pančevo
k.p.br. 4822

K.O. Pančevo
k.p.br. 4823

K.O. Pančevo
k.p.br. 4824

Катастарско-топографски план

Локација: Катастарске парцеле број 4614/1, 4614/2 и 4615 у КО Панчево



Размера 1:500

ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
— Катастарско стање





4/141

17.07.2025. год.

GOLDEN PROPERTIES D.O.O.

Иве Курјачког бр. 115В, Панчево



Наш број: TP/C-1959

Панчево, 15.07.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта и исходовање локацијских услова

За потребе израде урбанистичког пројекта и исходовања локацијских услова за изградњу:

- вишепородичног стамбено - пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице

у ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27 у Панчеву, на кат. парцелама бр. 4641/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчево, инвеститор GOLDEN PROPERTIES D.O.O., Панчево, ул. Иве Курјачког бр. 115В, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања, а све за прикључење наведеног објекта на даљински систем грејања.

-
Укупна грејана површина објекта је $P_{\text{НЕТО}}=1.650,64\text{m}^2$. (наведена у захтеву од 17.06.2025. год. , наш број: 4/141 и допуна мејлом од 01.07.2025. год.)

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објекат може да се снабдева топлотном енергијом из система даљинског грејања из топлане Котеж, која располаже са довољним капацитетом.
- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје фактички услови, јер је потребно да се изгради недостајућа инфраструктура од постојећег топловода у ул. Лава Толстоја.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавних овлашћења ЈКП "Грејање" Панчево закључи уговор о доградњи постојећег топловода, све у складу са **чланом 92. Закона** који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора са ЈКП "Грејање" Панчево о доградњи недостајуће инфраструктуре.
- Место прикључења се налази код објекта у ул. Лава Толстоја бр. 23 на кат. парц. бр. 8056/2 к.о. Панчево где је потребно извести лиру. Топловод даље извести преко кат. парц. бр. 8056/2 к.о. Панчево у дужини око 35м димензије DN80/160 и изградити шахт. Од шахта извести прикључни топовод димензије DN40/110 до кат. парц. на којој ће бити изграђен објекат који је предмет прикључења. Процењени топлотни губици су око 140kW. За прикључење стамбеног објекта потребно је доградити топоводну инфраструктуру у дужини око 35m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топоводну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t=65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t=20^{\circ}\text{C}$.
- Топлотну подстанцију је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Изградњу прикључног топловода од недостајуће инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 637,00 динара/м² без ПДВ-а. (на дан 15.07.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Потребно је у сваком објекту предвидети топлотну подстанцију која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, коју треба да обезбеди инвеститор, која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5м.
- Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.
- Подстанција мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
- Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 А.
- У просторији која се планира за подстанцију потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
- Инвеститор је обавезан да постави кабл (IYsty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5м од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

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

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600мм дубине 2000мм, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600мм или $\varnothing 600$, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

ПОДСТАНИЦА

- Режим рада котларнице и топловода је у систему 100/55⁰Ц.
 - Подстанница у предметном објекту мора бити изведена са опремом за аутоматску регулацију. Предвидети регулацију температуре $T_{\text{потиса}}$ по протоку и према $T_{\text{сп}}$. Неопходна је уградња следећих елемената: плочасти измењивач топлоте, електромоторни пролазни регулациони вентил, коси балансни вентил или комби вентил са директном регулацијом протока, мерило испоручене количине топлотне енергије (ултразвучни мерач протока, рачунска јединица и потребан број температурских сензора. Напајање је 220V и комуникациона картица МБУС или RS232), 2 (две) циркулационе пумпе са три брзине или са фреквентним регулатором са термичком заштитом на пумпи и сигнализацијом квара, једна радна, а друга магацинска резерва, експанзиони суд довољне корисне запремине на повратном воду секундарног круга, вентил сигурности на полазном воду секундарног круга са притиском отварања 3 бар, одвајач нечистоће на примарној и секундарној страни. Сва опрема у примарном делу подстаннице мора бити пројектована за радни притисак до 16 бара и температуру воде до 130⁰Ц.
 - Електроенергетски део подразумева: микропроцесорски регулатор са комуникационим модулом (МБУС или RS232) за регулацију температура максималног протока у примару а према снази потрошача. Регулисање амбијенталне температуре се врши посредно и то регулацијом температуре воде у напојном воду радијаторског грејања у зависности од спољне температуре ваздуха, рачунску јединицу мерила утрошка топлотне енергије, индикацију рада циркулационе пумпе, осигураче, прекидаче.
 - Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од алуминијумског, поцинкованог или бојеног челичног лима.
 - Опрема и софтвер морају бити усаглашени са постојећим системом даљинског надзора и управљања ЈКП "Грејање".
 - Саставни део овог документа је прилог: "Опрема у топлотној подстанници са детаљном спецификацијом", коју инвеститор користи у случају да сам набавља и уграђује опрему за топлотну подстанницу.

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте – специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.
- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин:
хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*
- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.
 - За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
 - Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr; DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON
 - Мерила треба да буду опремљена М-бус комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
 - Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
 - Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстанци. Орман RO-K је потребно опремити са: М-бус цонвертер-ом, GPRS роутер-ом, сервисном утичницом 230В 10А и унутрашњом светиљком.
 - Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
 - Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
 - Приликом димензионисања кабла за М-бус комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Битс/с.
 - Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
 - За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "Т" комаде са прикључком М10х1мм
 - Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
 - DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10цм.
- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. *Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.*
- За пројектовање и извођење унутрашњих инсталација Инвеститор може да се одлучи између двоцевног система или подног које ми препоручујемо. **Искључена** је могућност извођења **једноцевног** система грејања у објекту.
- У двоцевном систему грејања цеви могу бити изведене и у поду, али је искључена могућност да спојеви буду изведени у поду у равнајућем слоју.
- За хоризонтални развод за прикључење грејних тела предвидети бакарне цеви са пластичном облогом које ће се водити у поду од разводног ормана до грејних тела у становима.
- У разводним ормарићима обавезно извршити спајање навојним фитинзима, искључена је могућност спајања пресом.
 - Бакарне цеви поставити у поду просторија у равнајућем слоју. Предвидети да кроз отворе за врата цеви буду постављене кроз средину отвора како би се избегла евентуална оштећења код постављања прагова.
 - Постављање и испитивање цеви у поду ће се извести пре постављања равнајућег слоја и подног прекривача. Испитивање цеви напуњених водом под притиском од 3 бар ће се извршити пре постављања равнајућег слоја и у том стању треба да буду и у току израде равнајућег слоја, како би се одмах уочило евентуално оштећење цеви. Након испитивања ће бити сачињен записник и дата сагласност за наставак радова од стране ЈКП "Грејање".
 - Уграђена грејна тела морају да имају уверење да поседују корозиону отпорност у опсегу РН вредности од 5 до максимално 9 и да се могу применити у системима за даљинско грејање, уз одржавање прописаног квалитета воде осталих параметара у дистрибутивном систему.
- На сваком грејном телу уградити вентил са термостатском главом и успонском цеви и навијком, а на супротној страни вентил за ручно одзрачивање, осим на грејном телу у купатилу.
- На грејним телима у купатилима уградити вентил без термостатске главе.
- На сваком потопљеном грејном телу предвидети славину за пражњење инсталације.
- У секундарној инсталацији није дозвољена уградња поцинкованих елемената.
- Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од поцинкованог или бојеног челичног лима тако да и потисна и повратна цев буду у истој облози.

Обавештење:

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

- Уколико се предвиђа уградња опреме и цеви које нису предвиђене овим условима потребно је затражити сагласност од ЈКП "Грејање" пре уградње.
- Приликом прегледа изведене инсталације извођач радова је дужан да достави извештај о балансирању мреже.

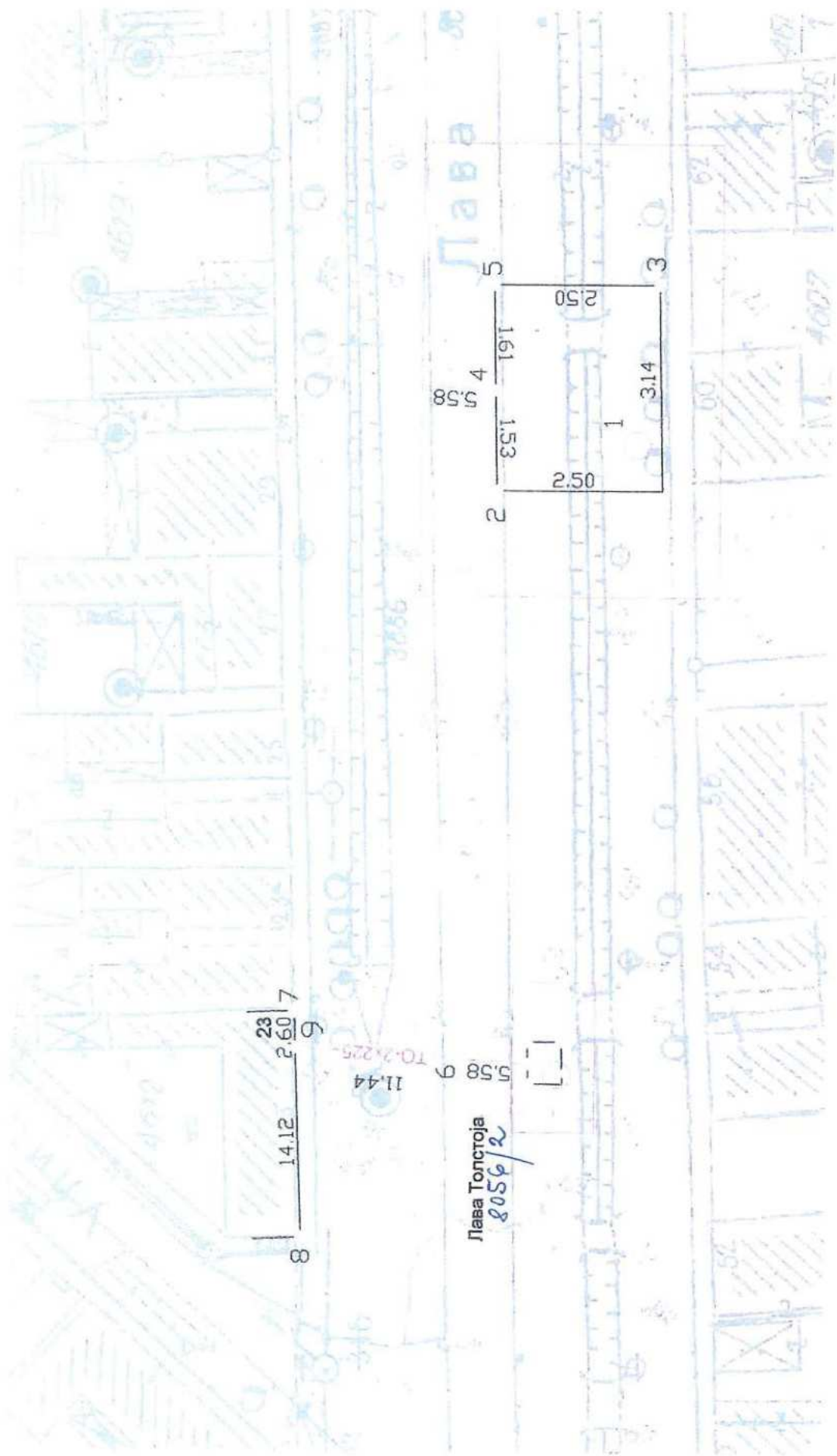
Прилог:

Скица предложене трасе



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



Укупна дужина: 17.02m



ЈКП "ГРЕЈАЊЕ" Панчево



LEGENDA

- granica parcele
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločanje P = 111,64 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 173,68 m²
visoka vegetacija - ukupno 25,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 14,88 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969859.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²		

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 24 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 24 FUNKCIONALNE JEDINICE, I TO:	
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA:	
• 11 GARAŽNIH MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m	
• 2 GARAŽNA MESTA DIM. 2,30 x 5,00 m	
• 2 SPOJENA GARAŽNA MESTA DIM. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom	
• 4 PARKING MESTA - JEDNA KOMBINOVANA PARKIJET JEDINICA DIM. 5,00 x 5,00 m	
PARKING MESTA NA PARCELI	
• 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m sa nastrčijanjem 0,50 m	

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projekat:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Putnika br. 33, 3000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/12-65-51 E-mail: info@architec.rs	Objekat: VIŠEPROLIDNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 KR38 11	Znak: AG
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Datum: VII 2025.
	Broj crteža: 1.7.1.

JKP "ГРЕЈАНБЕ" Панчево

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„GOLDEN PROPERTIES“ d.o.o.

26000 Панчево

Ул. ИВЕ КУРЈАЧКОГ 115 В

Ваш број:

05-02-4-14/783-1

Наш број:

Датум:

27.06.2025

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27, на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 19.06.2025 год. (захтев нема број), наш број 05-02-4-14/783 од 19.06.2025.год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27 на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 40 и ПЕ d 63 mm дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката, са изграђеним кућним гасним прикључцима— **изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),

- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољњих утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- При изградњи саобраћајног прикључка за пословни објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајница изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.

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

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас" радног притиска до 16 bar:

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27 на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчевона дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се оствариује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.

Посебне мере заштите изградњених гасовода при извођењу радова:

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

"СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

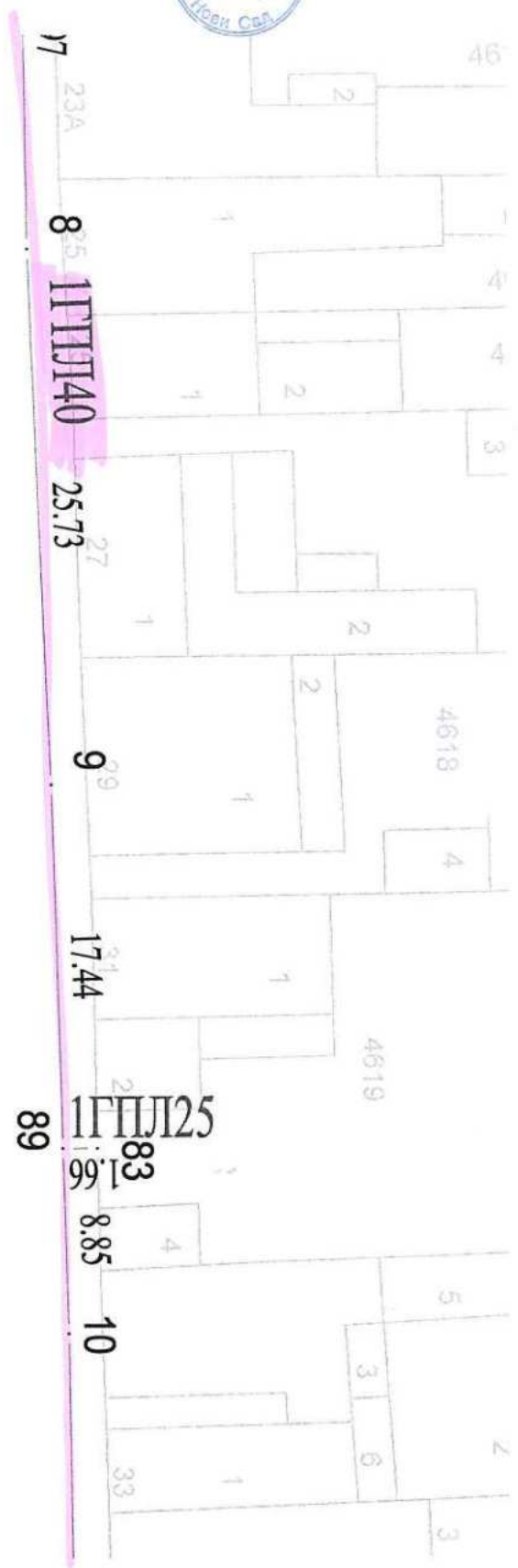
Достављено:

1. Наслову
2. Потписницима
3. Архиви

Teh. usloni 05-02-4-14/1983-1
29.06.2025

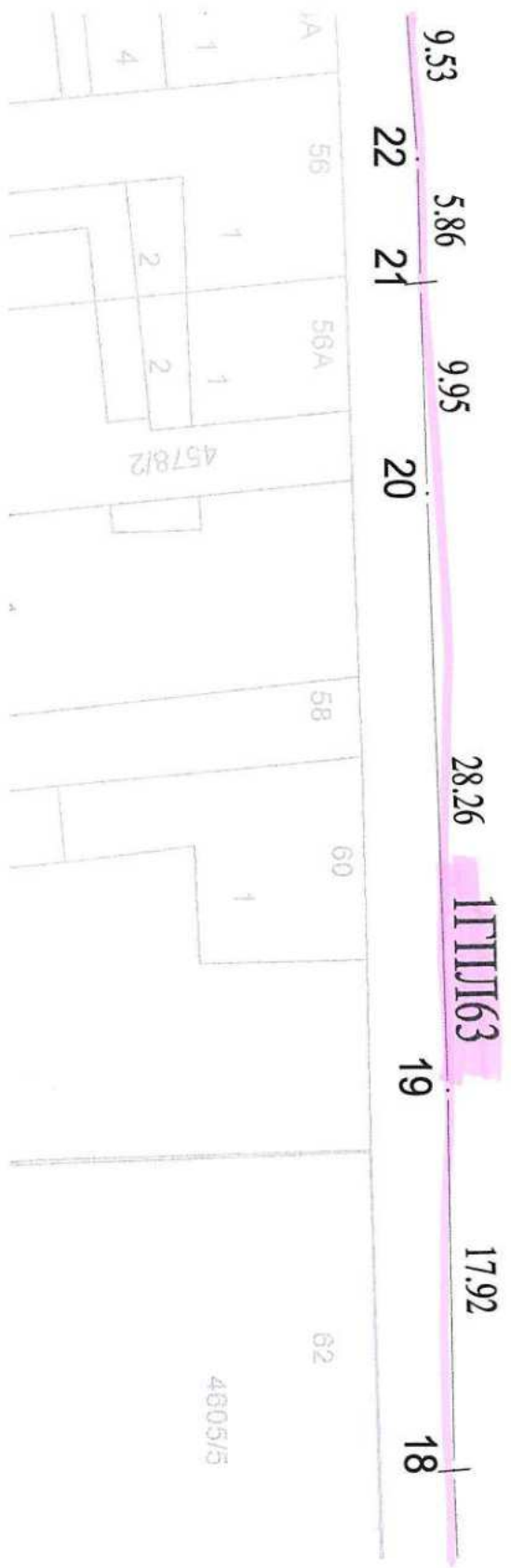


Barab



17 23A 8 17.11.40 25.73 9 17.44 17.11.25 8.85 10

Ul. Laya Tolstoj



9.53 5.86 9.95 20 28.26 17.11.63 17.92 18

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/270511/2-2025

ДАТУМ: 18.06.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„GOLDEN PROPERTIES“ D.O.O.

Иве Курјачког 115В
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу новог вишепородичног стамбено-пословног објекта у улици Лава Толстоја 25, 25А и 27 у Панчеву

Веза број: 270511/1 од 17.06.2025

Поштовани,

У вези са захтевом од 17.06.2025. године, које је у Ваше име поднео Architec из Панчева, за услове за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+З+Пс у улици Лава Толстоја 25, 25А и 27 у Панчеву, на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели не постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д.

У улици у којој ће се градити вишепородични стамбено-пословни објекат постоје тк објекти:

- Служба за мрежне операције Панчево:
 - Подземни оптички тк каблови
 - Подземни разводни тк каблови

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и 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 приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије са улицом Лава Толстоја до улаза у објекат.

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред улаза изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи $r > 2,3$ 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 ће се налазити тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којема је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима.

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране

кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи 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 вишепородичног стамбеног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

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

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

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

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

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

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим

захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

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

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

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

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

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

Контакт особе: Душица Бокић, контакт телефон 013/331155 или 064/6511625.

Ивана Младеновић, контакт телефон 013/331155 или 064/6511712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.06.18
11:51:48 +02'00'



LEGENDA

- granica parcele
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločanje P = 111,64 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 173,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 25,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 14,88 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²		

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 24 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 24 FUNKCIONALNE JEDINICE, I TO:
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA:
<ul style="list-style-type: none">9 GARAŽNIH MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m4 GARAŽNA MESTA DIM. 2,30 x 5,00 m2 SPOJENA GARAŽNA MESTA DIM. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom4 PARKING MESTA - JEDNA KOMBINOVANA PARKLIFT JEDINICA DIM. 5,00 x 4,80 m
PARKING MESTA NA PARCELI:
<ul style="list-style-type: none">5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem 0,50 m

Легенда:
Подземни оптички каблови
Подземни разводни тк каблови
Условљена ПЕ цев
Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
18.06.2025.

Dejan Grujić
20002813
0

Digitally signed by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.06.18
11:50:53 +02'00'

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojke Putnika br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/135-68-26 E-mail: archi@archi.com	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: VI 2025.
	Broj crteža: 1.7.1.

Наш број: 02-87-2/2025-0106
18.06. 2025.год
Панчево

GOLDEN PROPERTIES DOO PANČEVO
ИВЕ КУРЈАЧКОГ 115 В
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објеката: Лава Толстоја 25, 25а, 27, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 4614/1, 4614/2, 4615 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 781,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 2565,00\text{m}^2$

Намена објеката: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Golden properties d.o.o. Pančevo, Иве Курјачког 115в, Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+3+Пс са 23 стамбене јединице, једним пословним простором, гаражом у објекту са 19 ГМ, паркингом на парцели са 5 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

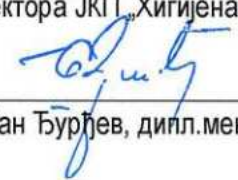
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж. маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево


Бобан Ђурђев, дипл. менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217- 4919/25
Датум : 25.06.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Golden Properties“ д.о.о.
ул. Иве Курјачког, бр. 115В
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од 19.06.2025. године, поднет од стране, „Golden Properties“ д.о.о. ул. Иве Курјачког, бр. 115В, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од 19.06.2025. године, поднет од стране, „Golden Properties“ д.о.о. ул. Иве Курјачког, бр. 115В, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 400,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Есих





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 652/2

Дана: 16.7.2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 652 од 17.6.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7 у име инвеститора „GOLDEN PROPERTIES” ДОО Панчево, Иве Курјачког 115 В, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, може се изградити на основу следећих услова:

- на целом простору зоне становања и пословног становања потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони 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;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачака 1 и 2;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да

предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева, утврђено је да се саме предметне парцеле и њихова околина налазе на природном узвишењу које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла. То је зона многобројних локалитета са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара) и налазима римског и раносредњовековног периода. Констатовани су следећи археолошки локалитети (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

1. игралиште спортског клуба „Динамо“ - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.
2. улица Милоша Обреновића пружа се преко сарматске некрополе III - IV века, констатоване од улице Пере Сегединца ка улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњовековни културни слојеви;
3. од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода;
4. улица Лава Толстоја бр. 78б, приликом копања темеља за стамбену зграду 1949 године, пронађен је део огрлице од бронзе и кружна тордирана жица из сарматског периода.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков





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: 652/4

Дана: 23.9.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 652/3 од 12.9.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име Александра Бркића ПР „Enterijer MASSIVE“ Панчево, Ритска 62а, а за потребе инвеститора „GOLDEN PROPERTIES“ ДОО Панчево, Иве Курјачког 115 В, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације , на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације , на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, који је израдио Александар Бркић ПР „Enterijer MASSIVE“ Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације , на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, потврђено је да су у потврђено је да су у тачки „9. Мере заштите непокретних културних добара“ уграђени услови Завода бр. 652/2 од 16.7.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације , на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице.

Вршилац дужности директора





PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

LOKACIJA: Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

NARUČILAC: **GOLDEN PROPERTIES DOO**

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice u Pančevu, u ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 na katastarskim parcelama broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu 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, 19/2018, 25/2018 – ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

Projektno – tehnička dokumentacija za novu gradnju predmetnog objekta obuhvata izradu Urbanističkog projekta, Idejnog rešenja za dobijanje Lokacijskih uslova, Projekta za građevinsku dozvolu, Projekta za izvođenje i izradu projektno – tehničke dokumentacije za ostale postupke sprovođenja objedinjene procedure kroz Centralni informacioni sistem za elektronsko postupanje, u svemu u skladu sa svim važećim Pravilnicima i Zakonom o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Pančevo, septembar 2025. godine

Potpis Investitora:


GOLDEN PROPERTIES DOO
Odgovorno lice / zastupnik: **Tijana Staletović**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO

Investitor:	GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V PIB: 112049489 MB: 21597350
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /
Lokacija:	Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) – 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, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) k.p. br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A i 27 u Pančevu, u gradskom bloku broj **099**, u zoni **STANOVANJE SA KOMPATABILNIM NAMENAMA – zona šireg centra, mali blok**, građevinsko zemljište ostale namene.

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, katastarskih parcela broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta – P + 3 + Ps sa jednim (1) poslovnim prostorom i dvadeset tri (23) stambene jedinice koji se nalazi u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A i 27. 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

Katastarske parcele 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 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, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku **099**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcele k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo izlaze na ulicu Lava Tolstoja – k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta – P + 3 + Ps sa jednim (1) poslovnim i dvadeset tri (23) stambene jedinice. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih i manipulativnih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 956-303-16847/2025 od 07.07.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 17715 za k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	239,00 m²
Broj parcele:	4614/1
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnici parcele:

TODOROVIĆ DARKO, ul. Lava Tolstoja br. 25A, Pančevo

Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/2

TODOROVIĆ MILICA, ul. Lava Tolstoja br. 25A, Pančevo

Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/2

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 956-303-16847/2025 od 07.07.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 9831 za k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	210,00 m²
Broj parcele:	4614/2
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:

TODOROVIĆ DARKO, ul. Lava Tolstoja br. 25A, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 1/1

Urađena je konverzija zemljišta.

Prema kopiji plana zavedenog pod brojem 956-303-16847/2025 od 07.07.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 2637 za k.p.br. 4615 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta: Gradsko građevinsko zemljište
Kultura: Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina: **332,00 m²**
Broj parcele: 4615
Katastarska opština: K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine: 802484

Vlasnici parcele:

ILIJEV SLAVICA, ul. Lava Tolstoja br. 27, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 2/4

JOVANOVIĆ DUŠICA, ul. Lava Tolstoja br. 27, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 2/4

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 099 u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo sa južne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Lava Tolstoja (k.p. br. 8056/2 K.O. Pančevo). Sa istočne strane graniči se sa k.p.br 4618,4617 i 4616 K.O. Pančevo. Sa zapadne strane graniči se sa k.p.br. 4613 K.O. Pančevo. Sa severne strane graniči se sa k.p. br. 4611 K.O. Pančevo (*ul. Čumićeva*).

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije predmetna katastarska parcela broj 1530 K.O. Pančevo predstavlja granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisana je tačkama 1 – 17, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKA

	Y (m)	X (m)
1	7473297.1056	4969872.1853
2	7473297.0456	4969877.3554
3	7473296.9857	4969882.3229
4	7473296.9557	4969884.3829
5	7473296.8757	4969891.2345
6	7473296.8156	4969896.0118
7	7473296.7557	4969900.8529
8	7473284.9966	4969900.4030
9	7473284.9454	4969902.4136
10	7473284.8857	4969904.9945
11	7473284.7957	4969909.1045
12	7473284.6168	4969917.1316
13	7473281.8357	4969914.1445
14	7473279.9173	4969912.0821
15	7473276.9275	4969908.8722
16	7473273.7978	4969905.5027
17	7473273.8478	4969900.3431
18	7473273.9577	4969889.6339
19	7473273.9877	4969886.5143
20	7473274.1476	4969871.1955

Površina kat. parc. br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo je **781,00 m²**.

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

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele broj 8056/2 K.O. Pančevo /deo javne saobraćajnice – ulice Lava Tolstoja/.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 21 i 22 odnosno prostor definisan tačkama 1 - 22 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

BROJ TAČKA

	Y (m)	X (m)
21	7473274.6955	4969854.6573
22	7473297.5447	4969855.2615

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije Celine 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, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **002718188 2025 08725 004 353 018** od 04.08.2025. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora i Projektnog zadatka urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskim parcelama broj 4614/1, 4614/2 i 4615 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 u drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celine 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, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa listova nepokretnosti broj 17715, 9831 i 2637 na predmetnim parcelama k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo upisano je ukupno deset objekata od kojih je devet legalnih i jedan objekat izgrađen bez odobrenja za izgradnju, i to:

Postojeći objekti na k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 92,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru, NE POSTOJI NA TERENU, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 52,00 m².

Postojeći objekti na k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 45,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 36,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 38,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

- **Objekat br. 7** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 26,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Postojeći objekti na k.p.br. 4615 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Deo objekta ima odobrenje za upotrebu / izgrađen pre propisa / preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 82,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 10,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 7,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 4614/1, 4614/2, 4615 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.099 и планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, МАЛИ БЛОК.

Na katastarskoj parceli broj 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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.

Novoprojektovani виšeporodični stambeno-poslovni objekat postavljen je unutar k.p. br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,72 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту 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

Širina poprečnog profila ulice Lava Tolstoja iznosi 21,94 m.

ISPUSTI NA FASADAMA:

- Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine ulične fasade, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema ulici: $P = 289,41 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (115,76 m^2)
Ukupno ostvareno: **26,57% (76,90 m^2)**; maksimalno 1,20 m
- Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri;
- Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od zadnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) je **30%** od površine zadnje fasade iznad prizemlja, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema zadnjem dvorištu: $P = 293,47 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (88,04 m^2)
Ukupno ostvareno: **19,07 (55,95 m^2)**; ostvareno 1,20 m.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностojeћи, 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 парчета минимално 1.6м

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

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

5.3.2. Темелји:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju, u непрекинутом низу је, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје). *Sve detaljno kotirano na графичким прилозима u Idejnom rešenju koi je deo Urbanističkog projekta.*

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

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)

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

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

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу objekta чије је фасадно платно повучено у односу на фасадну основног objekta (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m. Простор између габарита основног objekta 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 objekta. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

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

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних „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
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина.

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

Na предметној lokaciji, u ulici Lava Tolstoja, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija APL400 na koju je planirano priključenje.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima koji su spoljašnjim cevovodom spojeni sa separatorom masti i ulja odakle se pročišćena voda odvodi do šahta sa priključkom na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

Na granicama sa susednim parcelama u delu gde nije predviđen gabarit objekta planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00$ m**, kao i živom ogradom (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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) - ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola*** i u skladu sa članom 2. tačka 2 iz Pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi („Sl. glasnik RS“, br. 87/2023 i 16/2024).

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-404/2025 od 21.07.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Lava Tolstoja na kat. parceli 8056/2 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od **5,00 m**, površine **49,61 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра-МАЛИ БЛОК:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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

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

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

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

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ / maks. **80%** / ostvareno pod objektom: **63,38% - 495,00 m²**

УКУПНО ОБЕЗБЕЂЕНО ЗЕЛЕНИЛА / min. **20%** / ostvareno: **25,55% - 199,60 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 140,00 m² (17,92%)
2. +10% od raster ploča: 14,40 m² (1,84%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 45,20 m² (5,79%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	2,00	0,26
Raster ploče	144,00	18,44
Zelenilo na parceli / tlu	140,00	17,92
Površina parcele	781,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 4614/1, 4614/2 i 4615
Ukupna površina predmetne parcele		781,00 m ²
NETO površina planiranog objekta		2.214,81 m ²
BRGP planiranog objekta		2.565,00 m ²
Spratnost objekta		P + 3 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 80%	63,38%
Indeks izgrađenosti		3,28
Ukupno ostvarenih funkcionalnih jedinica		24
Ukupan broj mesta za parkiranje		24
Ukupna površina zelenila	min. 20%	25,55 %

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 табlici. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

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

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

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

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

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

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 3 + Ps (pet etaža).

Planirana visina venca je **11,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 11,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je **15,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 15,50 m).

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

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

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

ZA OBJEKAT JE OBEZBEĐENO UKUPNO DVADESET I ČETIRI (24) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 11 гаражних места dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;
- 2 гаражна места dim. 2,30 x 5,00 m u okviru prizemlja objekta;
- 2 spojena гаражна места dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 2 гаражна места dim. 2,50 x 5,00 m u okviru prizemlja objekta;
- 7 parking места dim. 2,30 x 4,80 m / 6 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 1 bez natkriljenja;

критеријум: 1 PM / 1 стамбена јединица, 1PM / 70 m² нето површине / *poslovanje*

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višepородични стамбени објекат са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички 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.

Površina parcele k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo je 239,00 m², parcele k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo 210,00 m², a parcele k.p.br. 4615 K.O. Pančevo 332,00 m². Ukupna površina predmetnih parcela iznosi **781,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površina predmetnih građevinskih parcela definisana je prepisima lista nepokretnosti broj 17715 (za k.p.br. 4614/1), br. 9831 (k.p.br. 4614/2) i br. 2637 (k.p.br. 4615). Širina građevinskih parcela br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Lava Tolstoja / iznosi **22,98 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina građevinskih parcela br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Lava Tolstoja / iznosi 22,98 m
Minimalna površina parcele	250,00 m ²	Površina parcele k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo je 239,00 m ² ; površina parcele k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo iznosi 210,00 m ² ; površina parcele k.p.br. 4615 K.O. Pančevo iznosi 332,00 m ² ; ukupna površina predmetnih parcela iznosi 781,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 3 + Ps
Maksimalna visina objekta	15,50 m	Planirana visina objekta je 15,50m
Maksimalna visina venca	11,50 m	Planirana visina venca je 11,50 m
Indeks izgrađenosti	-	3,28
Indeks zauzetosti	max. 80 %	63,38 % - 495,00 m²
Parkiranje	kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² neto površine / poslovanje	Obezbeđeno je ukupno dvadeset i četiri (24) mesta za parkiranje i to: <ul style="list-style-type: none"> • 11 garažnih mesta dim. 2,30x4,80m u okviru prizemlja objekta; • 2 garažna mesta dim. 2,30x5,00m u okviru prizemlja objekta; • 2 spojena garažna mesta dim. 5,90x5,00m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta; • 2 garažna mesta dim. 2,50x5,00m u okviru prizemlja objekta; • 7 parking mesta dim. 2,30x4,80m / 6 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 1 bez natkriljenja;
Ozelenjavanje na tlu i na krovu	min. 20%	ostvareno: 25,55% - 199,60 m² 1. Zelenilo na parceli / tlu: 140,00 m ² (17,92%) 2. +10% od raster ploča: 14,40 m ² (1,84%) 3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 45,20 m ² (5,79%)

Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: 0,32% - 2,50 m ² raster ploče: 13,38% - 104,50 m ²
Bilans površina na parceli	pod objektom:	63,38% - 495,00 m ²
	popločane površine:	0,26% - 2,00 m ²
	raster ploče:	18,44% - 144,00 m ²
	zelenilo na parceli / tlu:	17,92% - 140,00 m ²
		UKUPNO = 100,00 % - 781,00 m²

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice:

bruto površina prizemlja:	495,00 m ²
bruto površina I sprata:	504,00 m ²
bruto površina II sprata:	521,00 m ²
bruto površina III sprata:	521,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	524,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	2.565,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju 140,00 m² – 17,92% od ukupne površine parcele (781,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10% od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 14,50 m², odnosno 10,36% od ukupne zelene površine na tlu.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

• ELEKTROENERGETIKA INFRASTRUKTURA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** br. 2561200-D.07.15.-284352/2-2025, datum: 14.07.2025. – odobreno je ukupno **30 (trideset) brojala**. **Predmetni objekat će se grejati na struju preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh).**

Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu, u ulazu objekta, za ugradnju tri ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-9, jednog ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-3, predvideti prostor širine 2800 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pristupačnom mestu (na uličnom delu fasade predmetnog objekta, uz regulacionu liniju sa javnom površinom), za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-2P, potrebno je obezbediti prostor širine 640 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi dve uvodne kablovske cevi Ø110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45.

Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak), potrebno je obezbediti prostor širine 300 mm, visine 650 mm i dubine 235 mm. Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za protivpožarni priključak), potrebno je obezbediti prostor širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45.

Za povezivanje KPK i OMM obezbediti jednoslojnu elektroizolovanu korigovanu cev preseka Ø90 mm. Od sabirnice za izjednačavanje potencijala do otvora za OMM obezbediti kabl tipa PP00 1x70 mm².

• VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** Pančevo, br. D-8439/1, datum: 01.08.2025.

VODOVOD

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije vodomernog šahta kao i tip i dimenzije vodomera biće tačno utvrđeni u uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika ¾“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

Sanitarna vodovodna mreža

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

Iz prostorije u kojoj su smešteni uređaji za povišenje pritiska, cevovod se ispod plafona prizemlja-garaže vodi do mesta na kojem horizontalni razvod prelazi u glavnu vertikalu (predviđena 1 vertikala). Potom se vertikala vodi vertikalno kroz zajedničke prostorije objekta (hodnik). Sa ove vertikale je dalje rađen unutrašnji razvod sa pripadajućim pojedinačnim vodomernom za svaku stambenu jedinicu unutar objekta. Snabdevanje toplom vodom u oba objekta predviđeno je preko električnih bojlera za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Vodovodna mreža je dimenzionisana prema potrebama potrošnje sanitarne vode u objektu.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. glasnik RS“, br. 3/2018) projektom je definisano tehničko rešenje za zaštitu od požara predmetnog objekta koje je zasnovano na spoljašnjoj i unutrašnjoj hidrantskoj mreži koja će omogućiti održivu i efikasnu protivpožarnu zaštitu u slučaju požara bilo kojeg dela objekta i pripadajuće parcele. Ukupna količina potrebne vode za gašenje požara je 10 l/s (za simultani rad jednog spoljašnjeg hidranata (5 l/s) i dva unutrašnja (2x2,5 l/s), sa minimlnim trajanjem njihovog rada od 120 min. Pošto je za zaštitu objekta od požara predviđena i spoljašnja hidrantska mreža, neophodno pre izrade projekta za građevinsku dozvolu obavezno pribaviti informaciju o položaju spoljnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži. Ukoliko na gradskoj mreži na propisanom rastojanju ne postoje protivpožarni hidranti, neophodna je njihova izgradnja. Izgradnju protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika. Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja-garaže vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena 1 protiv požarna vertikala) i do hidrantskog ormarića u garaži objekta. Glavna protivpožarna vertikala se vodi ispod plafona garaže (kroz garažu) do mesta gde prolazi kroz međuspratnu konstrukciju između prizemlja i I sprata, a zatim vertikalno do hidrantskih ormarića na svakom od spratova u objektu. Glavna protivpožarna vertikala biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikala zatim kroz međuspratne konstrukcije prolazi na svaki sprat objekta. Hidranti se smeštenju u hidrantske ormara dimenzija 540x540x144 mm, opremljene odgovarajućom opremom prema važećim standardima. Protivpožarni ormariće montirati na zidu u hodniku na pristupačnim mestima. Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali.

FEKALNA KANALIZACIJA

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice. Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikalna prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdjenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta. Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Odvođenje otpadnih voda sa poda garaža i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta. Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160. Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odvođe do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje. Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferske efektivne kanalizacije.

• TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Telekom Srbija broj D209/270511/2-2025 od 18.06.2025. utvrđeno je da na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnost preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. U ul. Lava Tolstoja u kojoj će se graditi višeporodični stambeno – poslovni objekat postoje tk objekti:

- služba za mrežne operacije Pančevo
- podzemni optički tk kablovi
- podzemni razvodni tk kablovi

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnog tk kabla, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je planirana izgradnja, posebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40mm od regulacione linije sa ulicom Lava Tolstoja do ulaza u objekat;
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred ulaza 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 $r > 2,3m$ radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena;
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormara u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za poslovni prostor i za svaku stambenu jedinicu po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 24.

• ODLAGANJE OTPADA

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane JKP „Higijena“ Pančevo, br. **02-87-2/2025-0106** od 18.06.2025. godine.

Na parceli su predviđena **četiri (4) kontejnera** (jedan kontejner na šest stanova) za 24 funkcionalne jedinice, zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog i neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera u okviru objekta, dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta u posebnoj prostoriji za odlaganje otpada.

• GASOVODNA MREŽA

Prema Uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad broj: **05-02-4-14/783-1** od 27.06.2025. na predmetnoj lokaciji postoji mogućnost priključenja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta u Pančevu u ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP „SRBIJAGAS“, uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

Obzirom da ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu gasovodnog distributivnog sistema (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), Investitor se opredelio za **grejanje i hlađenje objekta toplotnim pumpama vazduh – vazduh koje koriste obnovljivi izvor energije** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, **čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji**, što je u skladu sa dopisom MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

• SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj **03-404/2025** od 21.07.2025. godine, novoprojektovani *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Lava Tolstoja na kat. parceli 8056/2 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 49,61 m².*

Koordinate osovinskih tačaka

Y(m)	X(m)
1 7473288.9710	4969858.5112
2 7473288.6157	4969871.9457

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

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

Rešenjem Odeljenja komunalne inspekcije broj 003415141 2025 08725 004 005 220 085 od 03.09.2025. godine u Pančevu u ulici Lava Tolstoja u zoni kućnih brojeva 25, 25A i 27 određuje se ukidanje dva parking mesta opšteg parkirališta.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice, na k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 u Pančevu, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- Na celom prostoru zone stanovanja i poslovnog stanovanja potrebno je obezbediti uslove praćenja svih oblika zemljanih radova (kopanje temelja za zgrade gradnje, podruma i sl.) radi uvida i izrade arheološke dokumentacije i prikupljanja pokretnih arheoloških nalaza a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza;
- Obezbediti uslove praćenja svih zemljanih radova od strane stručnjaka Zavoda prilikom kopanja kanala (kanalizacije, elektro-instalacije, PTT kablova, vodovoda i sl.), a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj blizini nalaza;
- Investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza investitora vezanih za poslove iz tačaka 1 i 2;
- Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač 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.

II Uvidom u literaturu i dokumentaciju, kao i na osnovu rezultata rekognosciranja i arheoloških iskopavanja teritorije Pančeva, utvrđeno je da se same predmetne parcele i njihova okolina nalaze na prirodnom uzvišenju koje se pruža od autobuske stanice ka stadionu i naselju Tesla. To je zona mnogobrojnih lokaliteta sa arheološkim materijalom nomadskih plemena (Sarmata i Avara) i nalazima rimskog i ranosrednjovekovnog perioda. Konstatovani su sledeći arheološki lokaliteti (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

1. **igralište sportskog kluba „Dinamo“** – lokalitet je otkriven prilikom zemljanih radova na proširenju igrališta 1956. godine. Tom prilikom radnici su našli jednu manju posudu crvenkaste boje, rađenu na vitlu, đinđuve od staklene pase i izlomljene komade bronzanog lima.
2. **ulica Miloša Obrenovića** pruža se preko sarmatske nekropole III – IV veka, konstatovane od ulice Pere Segedinca ka ulici Miloša Trebinjca, a prilikom arheološkog zaštitnog iskopavanja 1986. godine konstatovani su rimsko – provincijski i rano – srednjovekovni kulturni slojevi;
3. **od kraja naselja „Tesla“ ka Sterijinoj ulici** konstatovani su ostaci naselja rimsko – provincijskog perioda;
4. **ulica Lava Tolstoja br. 78b**, prilikom kopanja temelja za stambenu zgradu 1949. godine, pronađen je deo ogrlice od bronzе i kružna tordirana žica iz sarmatskog perioda.

Na osnovu iznetog se na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istorijskih perioda.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta spratnosti P + 3 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice, na k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4315 K.O. Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 u Pančevu, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta spratnosti P + 3 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice, na k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4315 K.O. Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 u Pančevu, dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu** broj **652/2** od 16.07.2025. godine.

Na predmetnoj parceli nema zaštićenih kulturnih dobara.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Odgovorni projektant:
Broj licence:
Potpis:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.
300 K838 11



Odgovorni urbanista:
Broj licence:
Potpis:

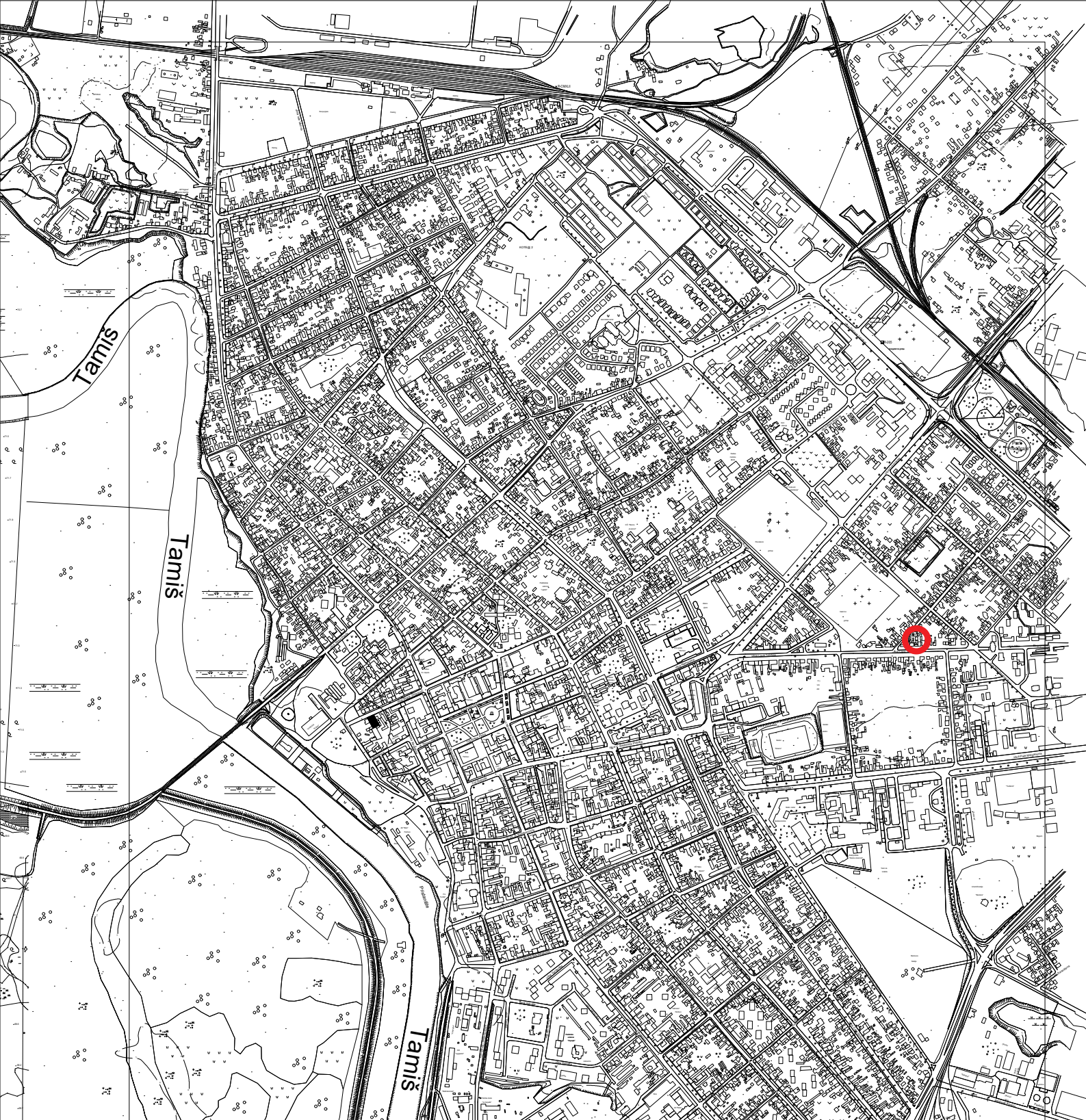
Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.
200 1482 14



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 1530 K.O. Pančevo	R = 1 : 300
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 300
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 300
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 300
6.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 300



POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20.000

PARCELA
OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
br. 4614/1, 4614/2, 4615
K.O. Pančevo

Projektant:



MP

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

GOLDEN PROPERTIES DOO
Pančevo,
ul. Ive Kurjačkog br. 115V

Odgovorni urbanista:

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

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom
i 23 stambene jedinice /
Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Broj projekta:

UP - 26 - 05 / 2025

Znak:

UP

Datum:

IX 2025.

Broj crteža:

1.



LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 2,00 m²
- Raster ploče P = 144,00 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 140,00 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,36 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m²		

- GM1 - garažno mesto 11,04 m²
GM2 - garažno mesto 11,04 m²
GM3 - garažno mesto 11,04 m²
GM4 - garažno mesto 11,04 m²
GM5 - garažno mesto 11,04 m²
GM6 - garažno mesto 11,04 m²
GM7 - garažno mesto 11,04 m²
GM8 - garažno mesto 11,04 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²
GM10 - garažno mesto 12,50 m²
GM11 - garažno mesto 11,50 m²
GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
GM14 - garažno mesto 11,50 m²
GM15 - garažna mesta 11,04 m²
GM16 - garažno mesto 11,04 m²
GM17 - garažno mesto 11,04 m²
- PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM 23, PM 24
na parceli van objekta

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	2,00	0,26
Raster ploče	144,00	18,44
Zelenilo na parceli / tlu	140,00	17,92
Površina parcela	781,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	140,00	17,92
+ 10% od raster ploča	14,40	1,84
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	45,20	5,79
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	199,60	25,55

- 781,00 m² (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 140,00 m² = 17,92 %
2. 10% površine raster ploča P = 14,40 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,84 %
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 452,00 m² iznad povičenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 45,20 m² = 5,79 %

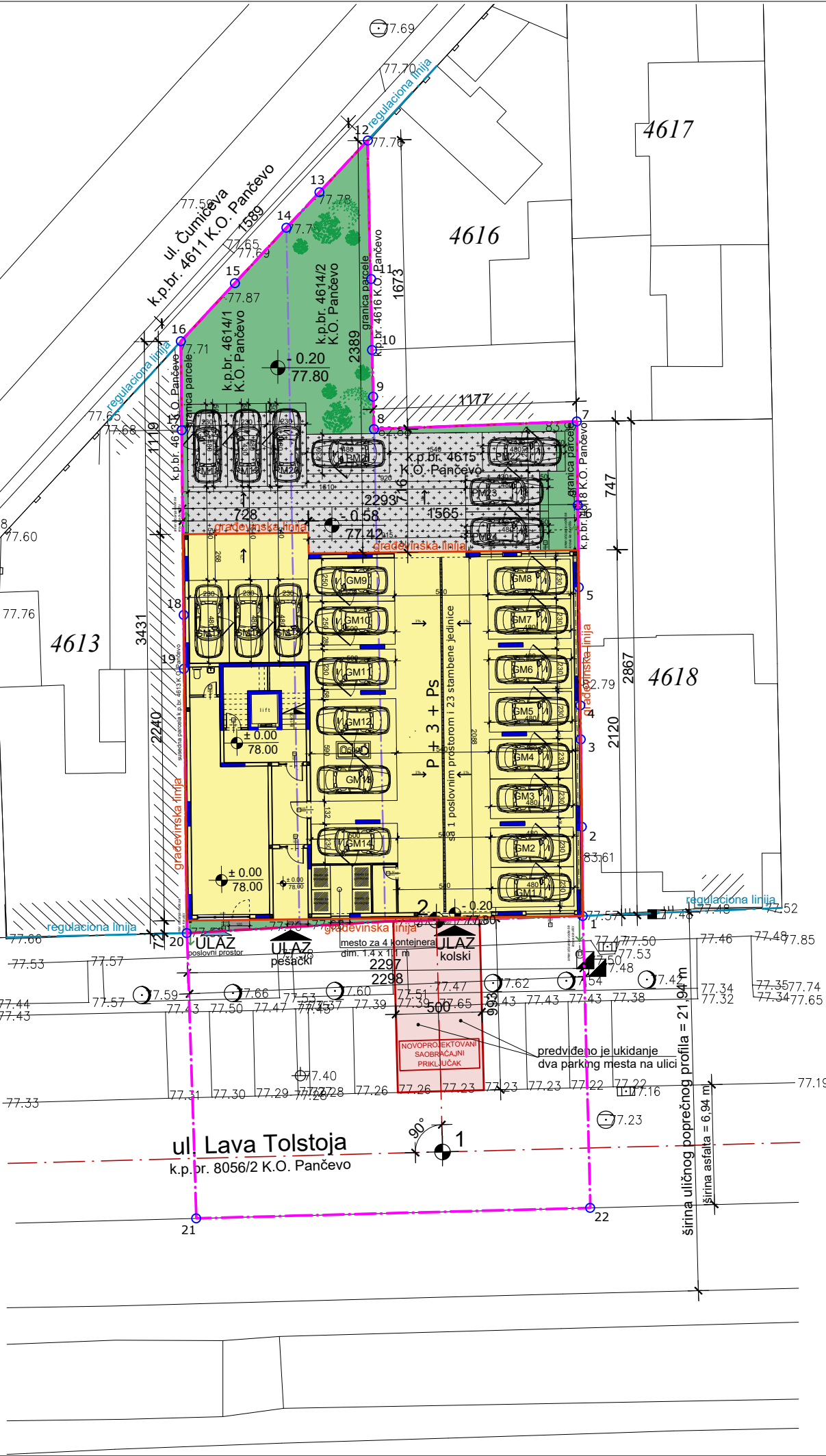
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 17,92 + 1,84 + 5,79 = 25,55 %

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIM I ZELENIM POVRŠINAMA R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
		
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo	
Broj projekta: UP - 26 - 05 / 2025	Znak: UP	Broj crteža: 3.

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:		
	Y (m)	X (m)
1	7473297.1056	4969872.1853
2	7473297.0456	4969877.3554
3	7473296.9857	4969882.3229
4	7473296.9557	4969884.3829
5	7473296.8757	4969891.2345
6	7473296.8156	4969896.0118
7	7473296.7557	4969900.8529
8	7473284.9966	4969900.4030
9	7473284.9454	4969902.4136
10	7473284.8857	4969904.9945
11	7473284.7957	4969909.1045
12	7473284.6168	4969917.1316
13	7473281.8357	4969914.1445
14	7473279.9173	4969912.0821
15	7473276.9275	4969908.8722
16	7473273.7978	4969905.5027
17	7473273.8478	4969900.3431
18	7473273.9577	4969889.6339
19	7473273.9877	4969886.5143
20	7473274.1476	4969871.1955

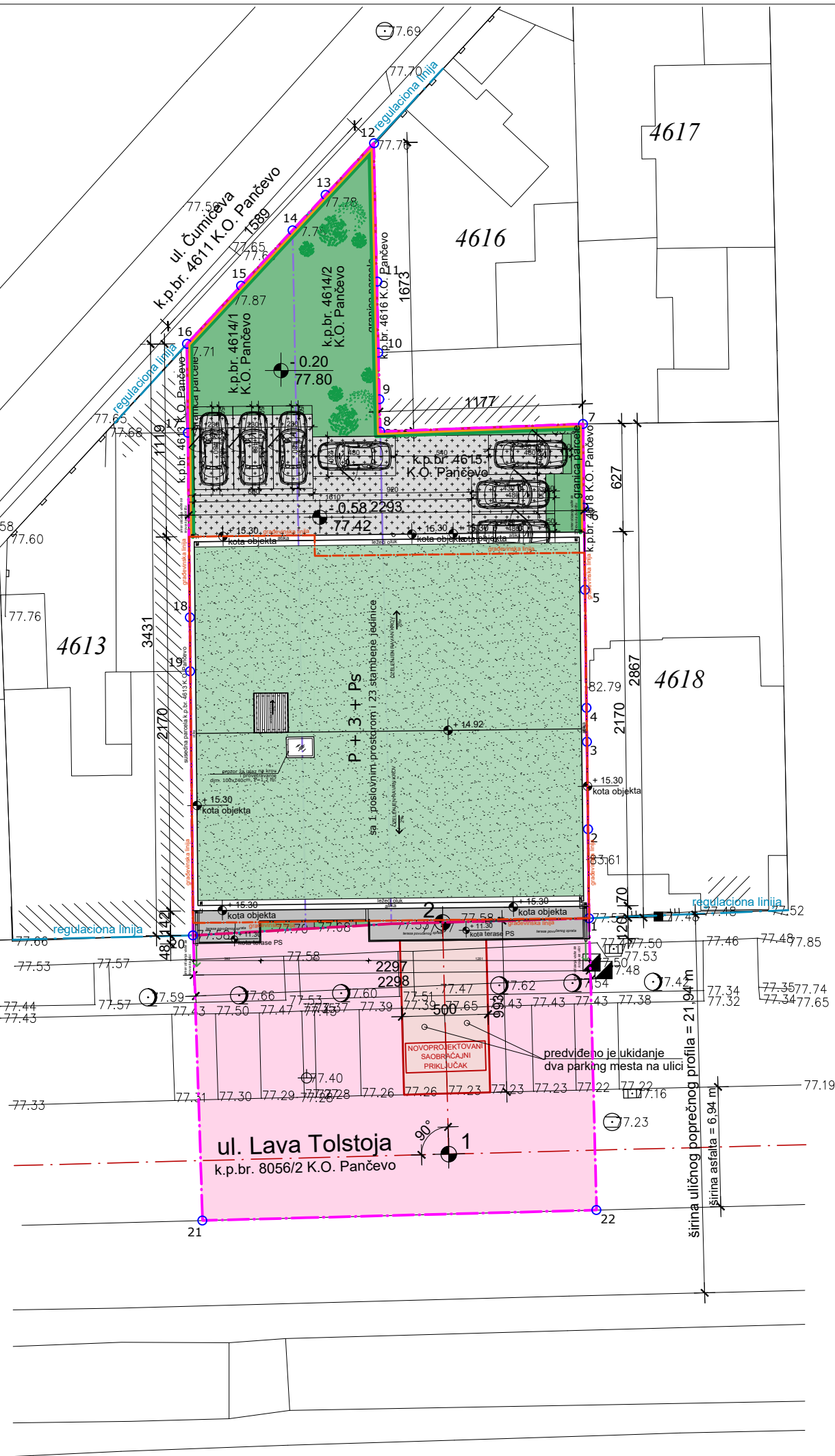
KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
21	7473274.6955	4969854.6573
22	7473297.5447	4969855.2615





KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:		
	Y (m)	X (m)
1	7473297.1056	4969872.1853
2	7473297.0456	4969877.3554
3	7473296.9857	4969882.3229
4	7473296.9557	4969884.3829
5	7473296.8757	4969891.2345
6	7473296.8156	4969896.0118
7	7473296.7557	4969900.8529
8	7473284.9966	4969900.4030
9	7473284.9454	4969902.4136
10	7473284.8857	4969904.9945
11	7473284.7957	4969909.1045
12	7473284.6168	4969917.1316
13	7473281.8357	4969914.1445
14	7473279.9173	4969912.0821
15	7473276.9275	4969908.8722
16	7473273.7978	4969905.5027
17	7473273.8478	4969900.3431
18	7473273.9577	4969889.6339
19	7473273.9877	4969886.5143
20	7473274.1476	4969871.1955

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
21	7473274.6955	4969854.6573
22	7473297.5447	4969855.2615



LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- XX Koordinata osovine saobraćajnog priključka
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- građevinska linija
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebnе)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda
- Krov višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 2,00 m²
- Raster ploče P = 144,00 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 140,00 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,36 %

Rešenjem Odeljenja komunalne inspekcije broj 003415141 2025 08725 004 005 220 085 od 03.09.2025. godine u Pančevu u ulici Lava Tolstoja u zoni kućnih brojeva 25, 25a i 27 određuje se ukidanje dva parking mesta opšteg parkirališta.

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE

R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
			
Odgovorni urbanista:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 26 - 05 / 2025	Znak: UP	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 4.



LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- XX koordinata saobraćajnog priključka
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločane površine P = 2,00 m²
- Raster ploče P = 144,00 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 140,00 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,36 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
3	7473291.3781	4969862.0940
4	7473286.3800	4969861.9541
5	7473286.1175	4969871.8778
6	7473291.1156	4969872.0163
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m²		

- GM1 - garažno mesto 11,04 m²
- GM2 - garažno mesto 11,04 m²
- GM3 - garažno mesto 11,04 m²
- GM4 - garažno mesto 11,04 m²
- GM5 - garažno mesto 11,04 m²
- GM6 - garažno mesto 11,04 m²
- GM7 - garažno mesto 11,04 m²
- GM8 - garažno mesto 11,04 m²
- GM9 - garažno mesto 12,50 m²
- GM10 - garažno mesto 12,50 m²
- GM11 - garažno mesto 11,50 m²
- GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
- GM14 - garažno mesto 11,50 m²
- GM15 - garažna mesta 11,04 m²
- GM16 - garažno mesto 11,04 m²
- GM17 - garažno mesto 11,04 m²
- PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM 23, PM 24 na parceli van objekta

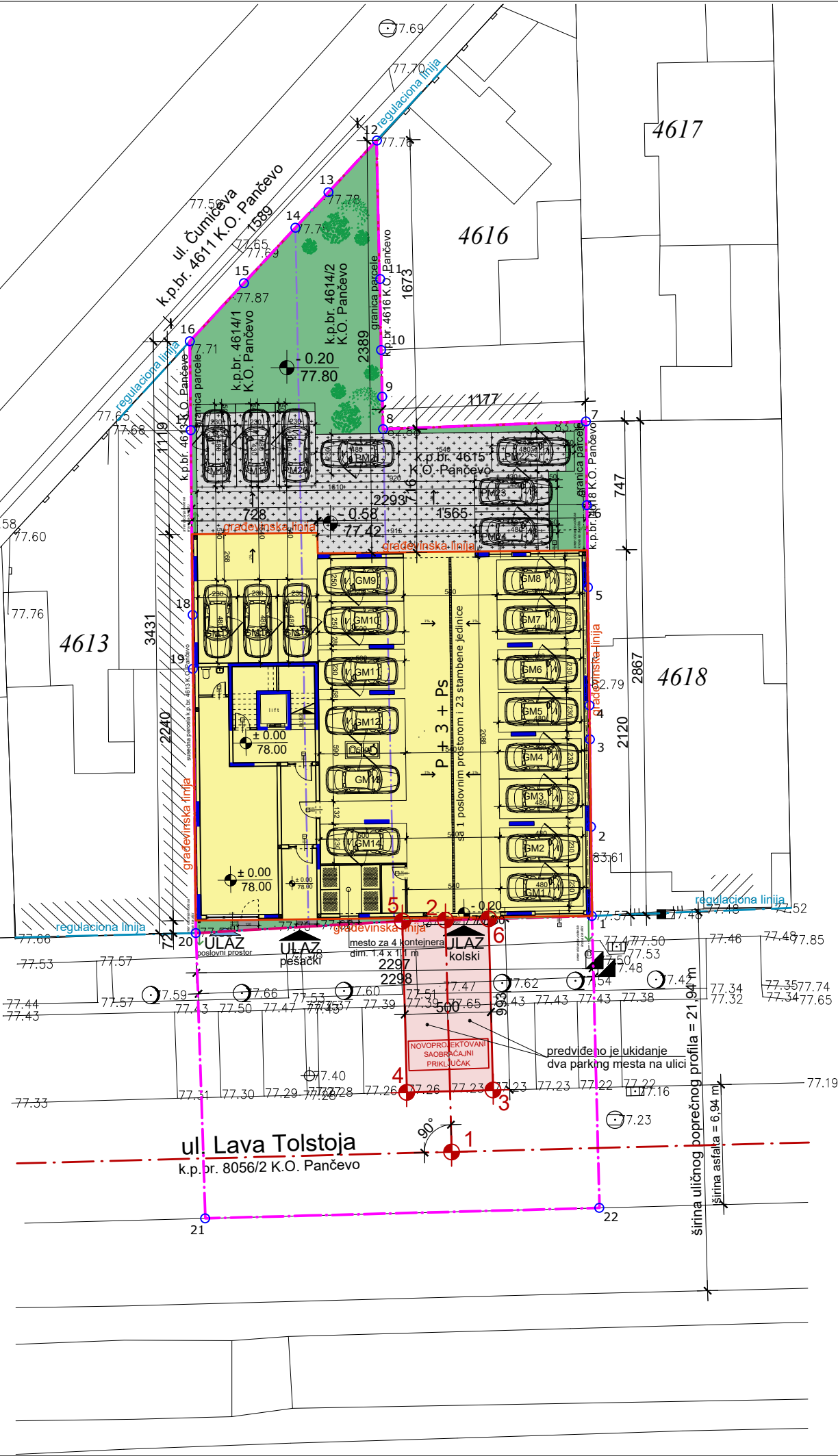
Rešenjem Odeljenja komunalne inspekcije broj 003415141 2025 08725 004 005 220 085 od 03.09.2025. godine u Pančevu u ulici Lava Tolstoja u zoni kućnih brojeva 25, 25a i 27 određuje se ukidanje dva parking mesta opšteg parkirišta.

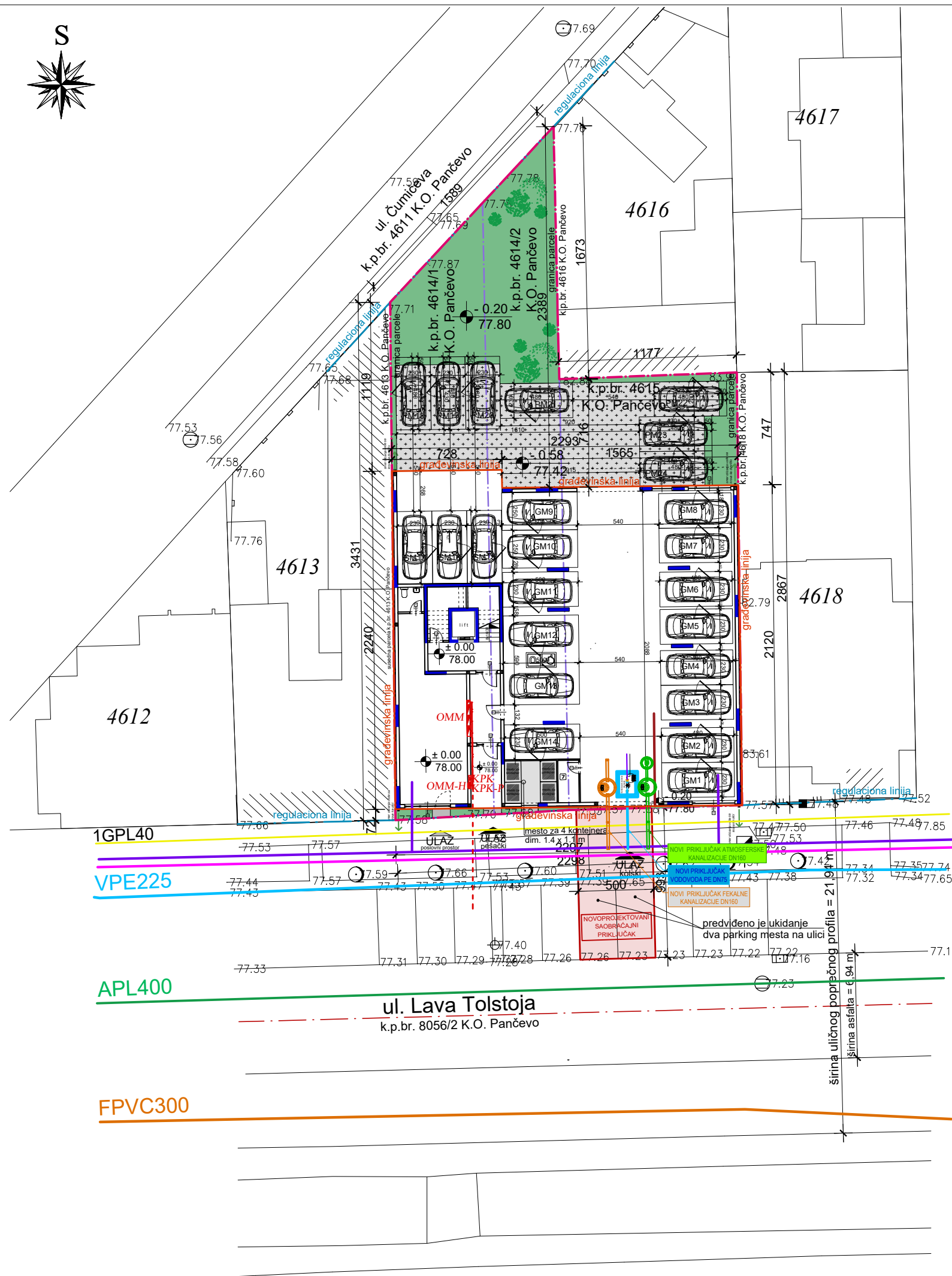
PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	 Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 26 - 05 / 2025	Znak: UP	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 5.

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:		
	Y (m)	X (m)
1	7473297.1056	4969872.1853
2	7473297.0456	4969877.3554
3	7473296.9857	4969882.3229
4	7473296.9557	4969884.3829
5	7473296.8757	4969891.2345
6	7473296.8156	4969896.0118
7	7473296.7557	4969900.8529
8	7473284.9966	4969900.4030
9	7473284.9454	4969902.4136
10	7473284.8857	4969904.9945
11	7473284.7957	4969909.1045
12	7473284.6168	4969917.1316
13	7473281.8357	4969914.1445
14	7473279.9173	4969912.0821
15	7473276.9275	4969908.8722
16	7473273.7978	4969905.5027
17	7473273.8478	4969900.3431
18	7473273.9577	4969889.6339
19	7473273.9877	4969886.5143
20	7473274.1476	4969871.1955

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
21	7473274.6955	4969854.6573
22	7473297.5447	4969855.2615





LEGENDA

- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločane površine P = 2,00 m²
- Raster ploče P = 144,00 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 140,00 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 10,36 %
- mesto za kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada
- postojeća vodovodna mreža VPE225
- postojeća fekalna kanalizacija FPVC300
- postojeća atmosferska kanalizacija APL400
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod (ne priključuje se)
- podzemni razvodni TK kablovi
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM
PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	 Objekat: VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 26 - 05 / 2025	Znak: UP	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 6.