




znak:	UP
šifra:	7111
br.teh.dok.	UP – 03 – 01 / 2026
investitor:	MAJDAN PAN DOO Beograd, ul. Radnička br. 37A ul. Kozaračka br. 141 MB: 21990736, PIB: 114225236
objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
lokacija:	Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A k.p.br. 5437 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije k.p.br. 5437 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje + tri sprata + povučeni sprat, u Pančevu, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
primerak:	1
datum:	april 2026.
nosilac izrade projekta:	ENTERIJER MASSIV Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	 Aleksandar M. Brkić

POTVRĐUJE SE
URBANISTIČKI PROJEKAT

BROJ _____
OD _____ GODINE.

Sekretar

Jasminka Pavlović dipl.pravnik





SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

**/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
K.P.BR. 5437 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps,
SA 10 stambenih jedinica U UL. DR ŽARKA FOGARAŠA BR. 28A**

Investitor: **MAJDAN PAN DOO**
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 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

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

PROJEKTNII ZADATAK

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADU 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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



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

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
СТ Маглов Миладин
издатим сертификатом:
Јавно предузеће Пошта Србије
15.09.2025. 08:56:09



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004470038 2025 14810 006 000 016 012
Датум: 13.11.2025 г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

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

РЕШЕЊЕ

- I **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 064Г/04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број:

65400782, ПИБ: 111425480, поднео је, дана 18.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуноу захтева дана 22.10.2025. године.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 31.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRADEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**“, из Панчева, улица Ритска број 62а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, шифра и назив делатности: 1623 – Производња остале грађевинске столарије и елемената;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480.

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

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

МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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



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, 62/2023 i 91/2025) izdaje se:

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor:

MAJDAN PAN DOO
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 K.O. Pančevo**

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, april 2026. 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

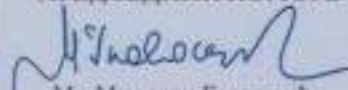
за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милошан Главошковић

ДИП. ИНЖ. СТ.

У Београду,
25. децембра 2014. године

Број: 02-12/2025-23694
Београд, 26.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4, од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



С. Бојковић
Вељко Бојковић, дипл. простор. план.



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, 62/2023 i 91/2025) izdaje se:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

Investitor:

MAJDAN PAN DOO
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, april 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:


PR **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitor:

MAJDAN PAN DOO
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 K.O. Pančevo

Ja, dole potpisani, **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh. kao odgovorni urbanista broj licence **200 1482 14** dajem saglasnost da **Srdan 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, april 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA



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



PROJEKTNI ZADATAK

Investitor: **MAJDAN PAN DOO**
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /** u Pančevu, u ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A na katastarskoj parceli broj 5437 K.O. Pančevo, u svemu prema PLANU GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna), 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, 62/2023 i 91/2025).

Pančevo, april 2026. godine

Potpis Investitora:




BORIS STEVANOVIĆ
Zastupnik **MAJDAN PAN DOO**
Beograd, ul. Radnička br. 37A



**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 : 000340781 2026 08725 004 005 353 018
Датум : 24.02.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву **МАЈДАН ПАН ДОО** из Београда, 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, 83/18, 31/19 и 37/19 и др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), 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, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуна) издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима градње

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	МАЈДАН ПАН ДОО
ПИБ/МБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Жарка Фогараша бр.28а
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 5437
Површина кат. парцеле: /	/

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, 25/18-исправка и 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуна) у даљем тексту План.

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

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Мрежа објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. План поделе грађ.земљишта на јавно и остало, цртеж бр.4
5. Заштићене културно-историјске целине, цртеж бр.5

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парц. бр. 5437 КО Панчево налази се у – "зони центар" , у градском блоку бр.136 велики блок, као **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** .

Кат.парцела бр. 5437 КО Панчево се налази у оквиру заштићене околине градског језгра, те је за њу неопходно исходовати Услове од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – Становање са компатибилним наменама

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претећу-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.

град Панчево

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

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

3.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

• 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.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

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

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

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

- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са

полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног ступеништа 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 ступеништу 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 .

- 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.

Објект, 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 за бочне и мин.5.0м ка задњој граници парцеле

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

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:

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

Висина 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.

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нула кота објекта)

град Панчево

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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 објекта на регулацији и објекта у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објекта на две парцеле по дубиникоје су предмет разраде локације, мора да буде минимално **2/3 висине вишег објекта.**

Максимална висина помоћних објекта 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.

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 објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

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

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

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

Код нових објекта није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерану ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

Зона центра

- максимално под објектима - 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, надоградити 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.

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венца	спљена	
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 спљена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г", "П", "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине спљена 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.). Висина и положај дефинисани су у тачки 5.8 ове информације.

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објекта, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м, 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. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

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

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 17. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомуникациона инфраструктура

Начин прикључења 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 копске 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.

град Панчево

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 зајединичким дворштима 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 интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

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:

Како се парцела налази у обухвату заштићене околине старог градског језгра, неопходно је исходovati услове Завода за заштиту споменика културе. 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, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18)

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

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

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

Чл. 64. Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009 и 92/2011) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу оклоништа, 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) и 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, 83/18, 31/19 и 37/19 и др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25)

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 и 34/18).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 и др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) 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.








Јасминка Павловић, дипл. правник

град Панчево



ЛЕГЕНДА:


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

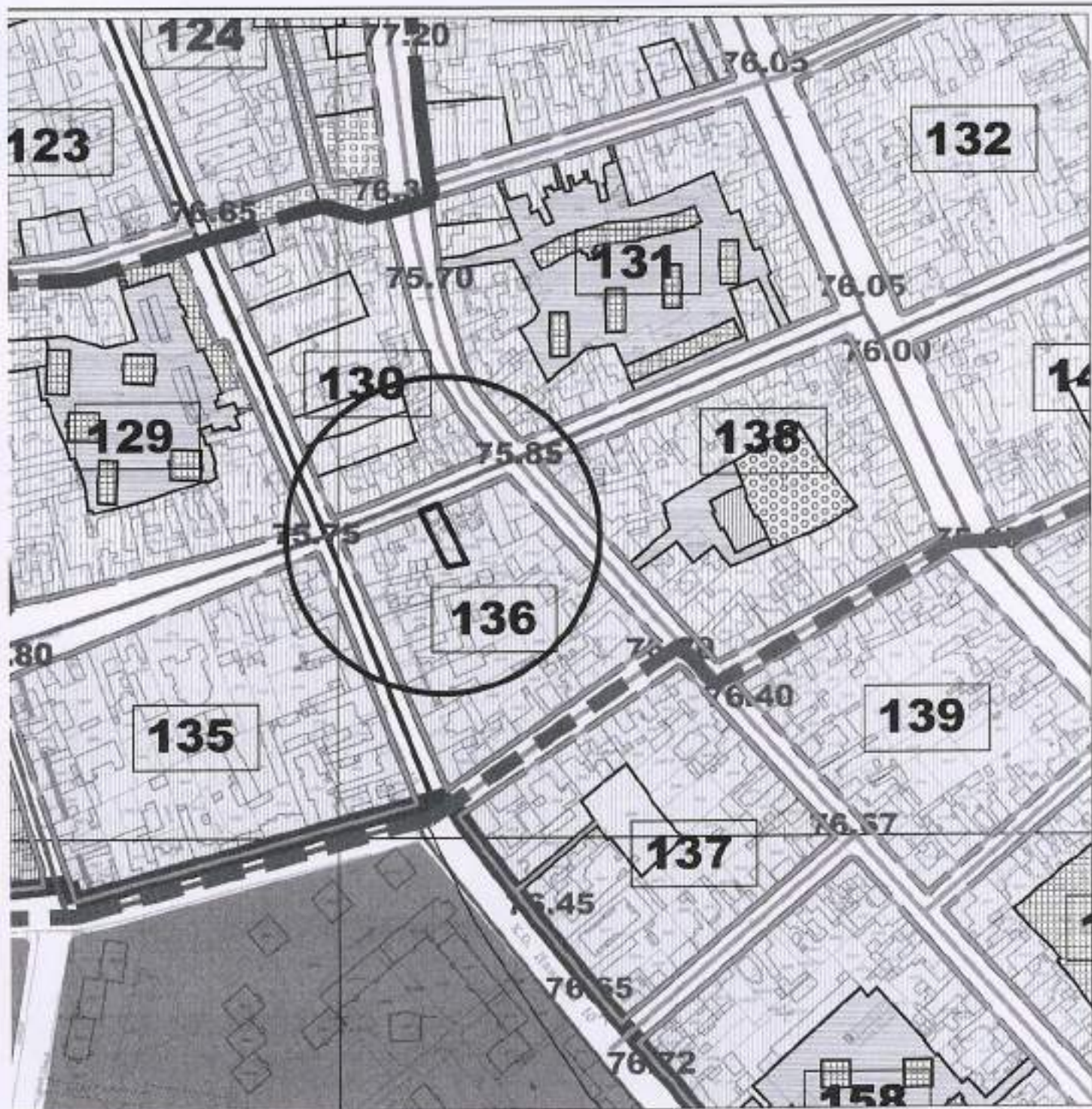


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Наслов 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,
19/16, 25/16, 6/19 и 23/22)

предмет бр.
34078:
2026

Шеф одељења: Душанка Антонијевић Стајић дипл. инж. арх.	Параф: 	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана за кат. парц. бр. 5437 К.О. Панчево	Цртеж бр. 1
Обрађујући: Душанка Антонијевић Стајић дипл. инж. арх.	Параф: 		Размера
Техничка обрада: Ксенија Стајић грађ. тех.	Параф: 		Датум 02/2026
		Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл. правник	Параф: 



ЛЕГЕНДА:

- изоложа посматрано одозго
- граница обухвата plana
- граница блокова
- регулacionni линија
- бројеви блокова
- зона Центар

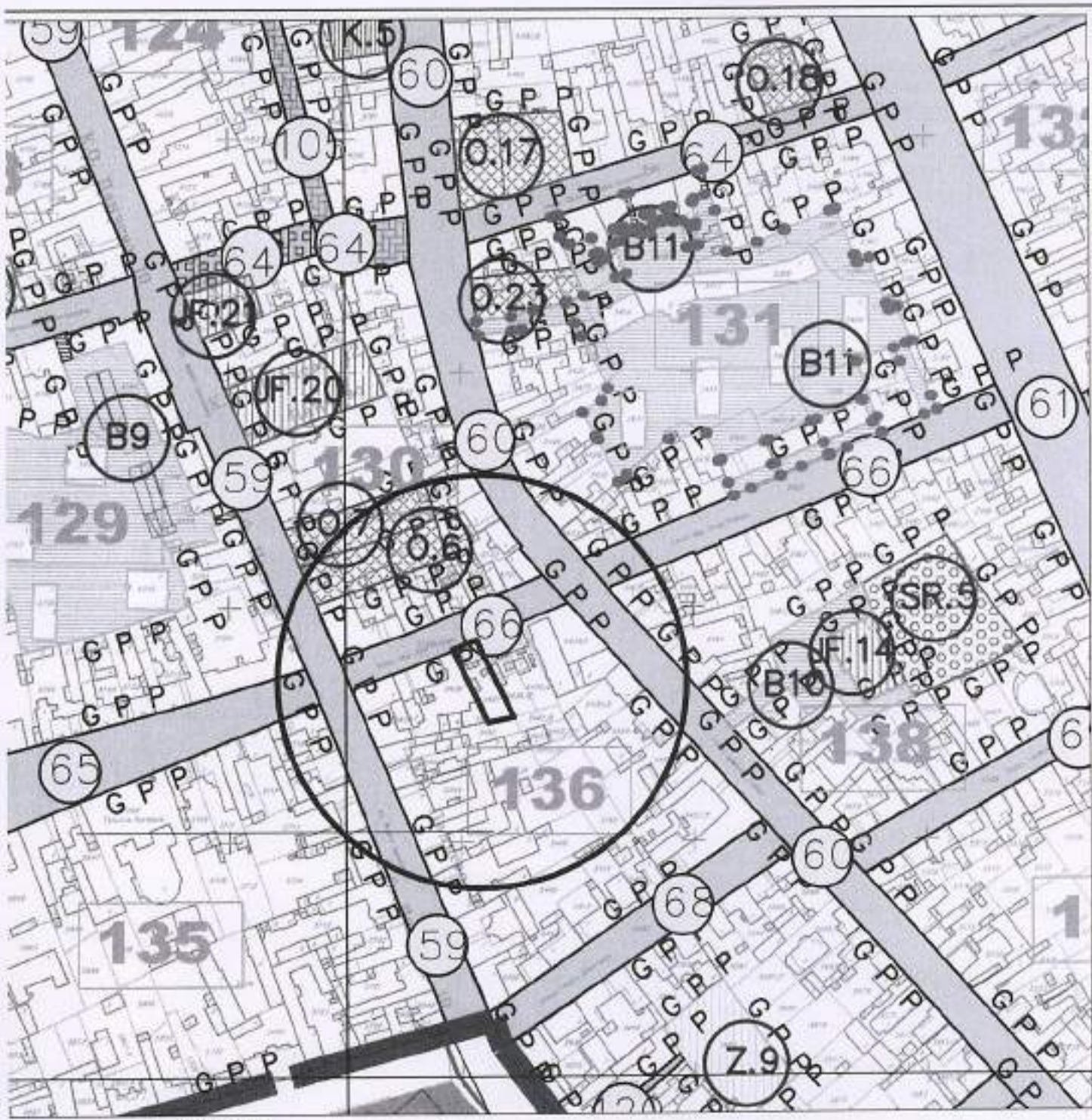
legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		javlosporni broj etaža
	vanjski	strome	
	11.5	15.5	P+2+PL/PL/M

Напомена 1:
Број etaжа важи само као ориентациони параметар

Напомена 2:
Висину обухвата у старим градским језгру додељено Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

Постојеће саобраћајнице
 саобраћајница

 РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај	<i>Назив плана:</i> План генералне регулације Целина 1 - широк центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево Сл. лист града Панчево бр. 19/12, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)		Предмет бр. 34078/ 2026
	Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл. инж. арх.	Параф: 	Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина за кат. парц. 5437 К.О. Панчево
Обрађивач: Душанка Антонијев Стајић дипл. инж. арх.	Параф: 	Датум: 02/2026	
Техничка обрада: Ксенија Стајић грађ. тех.	Параф: 	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл. правник	Параф:



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- G P P** граница postoјeће парцеле
- G P O** граница postoјeће објекта
- P G P O** продужетак границе postoјeћег 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	<i>Назив плана:</i> План генералне регулације - Целина 1 - шири центар (крug облизнанице) 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 34078/2026	
	Шеф одељења Душанка Антонијева Стајић дипл инж. арх.	<i>Параф:</i> 	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат парц. бр.5437 К.О. Панчево	Цртеж бр 4
	Обрађивач Душанка Антонијева Стајић дипл. инж. арх.	<i>Параф:</i> 		Размера 1:
Техничка обрада Ксенија Стајић грађ. тех.	<i>Параф:</i> 	Секретар секретаријата Јасминка Павловић дипл. правник		Датум 02/2026.
		<i>Параф:</i> 	<i>Параф:</i> 	



ЛЕГЕНДА:



положај предметне парцеле

01-167 бројеви блокова

— — — зона Центар



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДСКА УПРАВА

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

Назив плана:

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

предмет бр.

34078/
2026

Шеф оделjenja:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Заштићене културно
историјска, природне
и урбанистичке
целине за кат. парц.
бр 5437
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр.

5

Размера

1

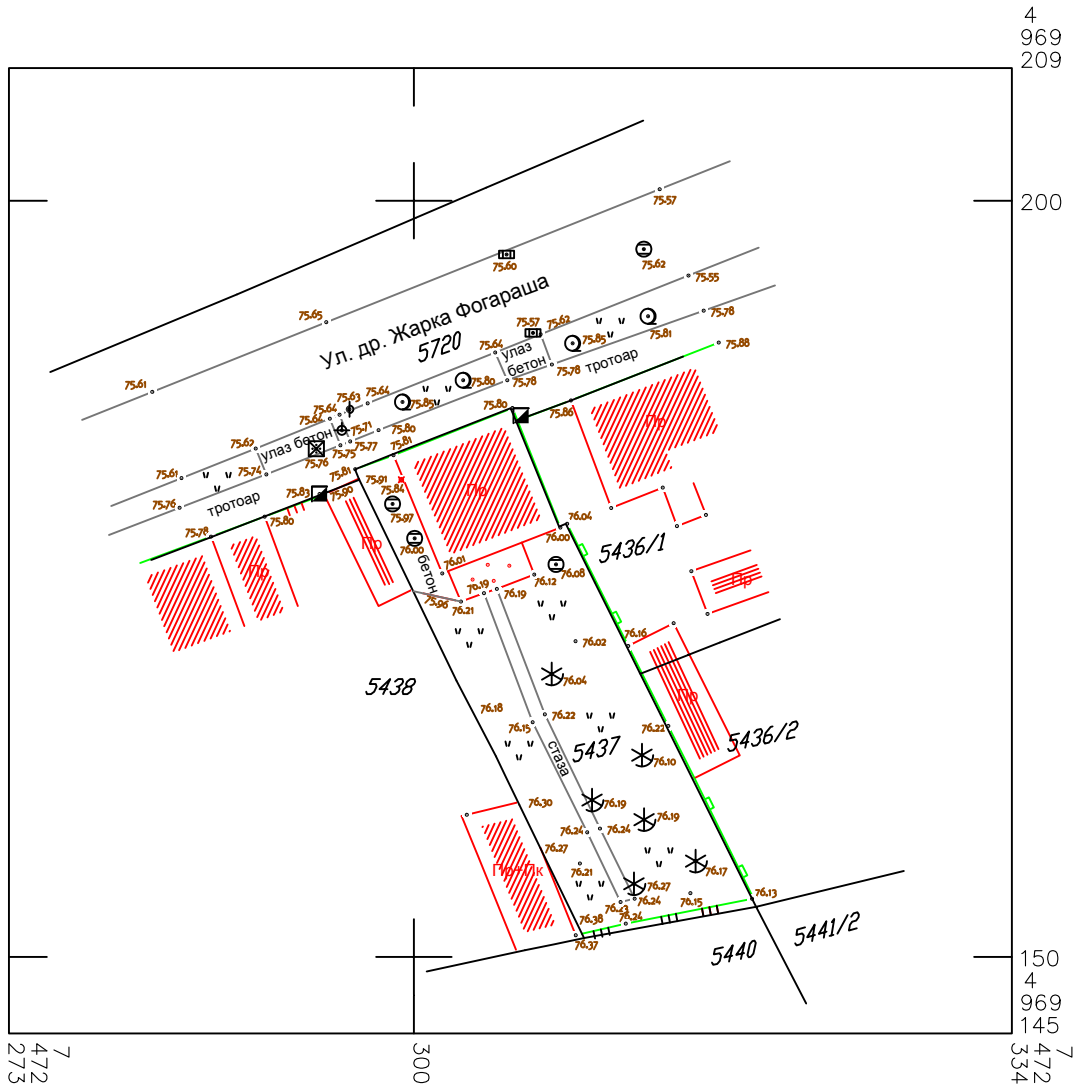
Датум

02/2026.

Параф:

Р. СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО
К.О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН на кат. пар.топ.бр. 5437



Легенда:

- катастарско стање међа
- фактичко стање међа
- фактичко стање објеката

РАЗМЕРА 1:500
Март, 2026.год.



За „Геопремер„:

ЈЕЛЕНА КАРЛИЧИЋ
АГЕНЦИЈА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
ПОСЛОВЕ И ИНЖЕНЈЕРИНГ
„ГЕОПРЕМЕР“
ПАНЧЕВО, Државни Трговачки
Заступник



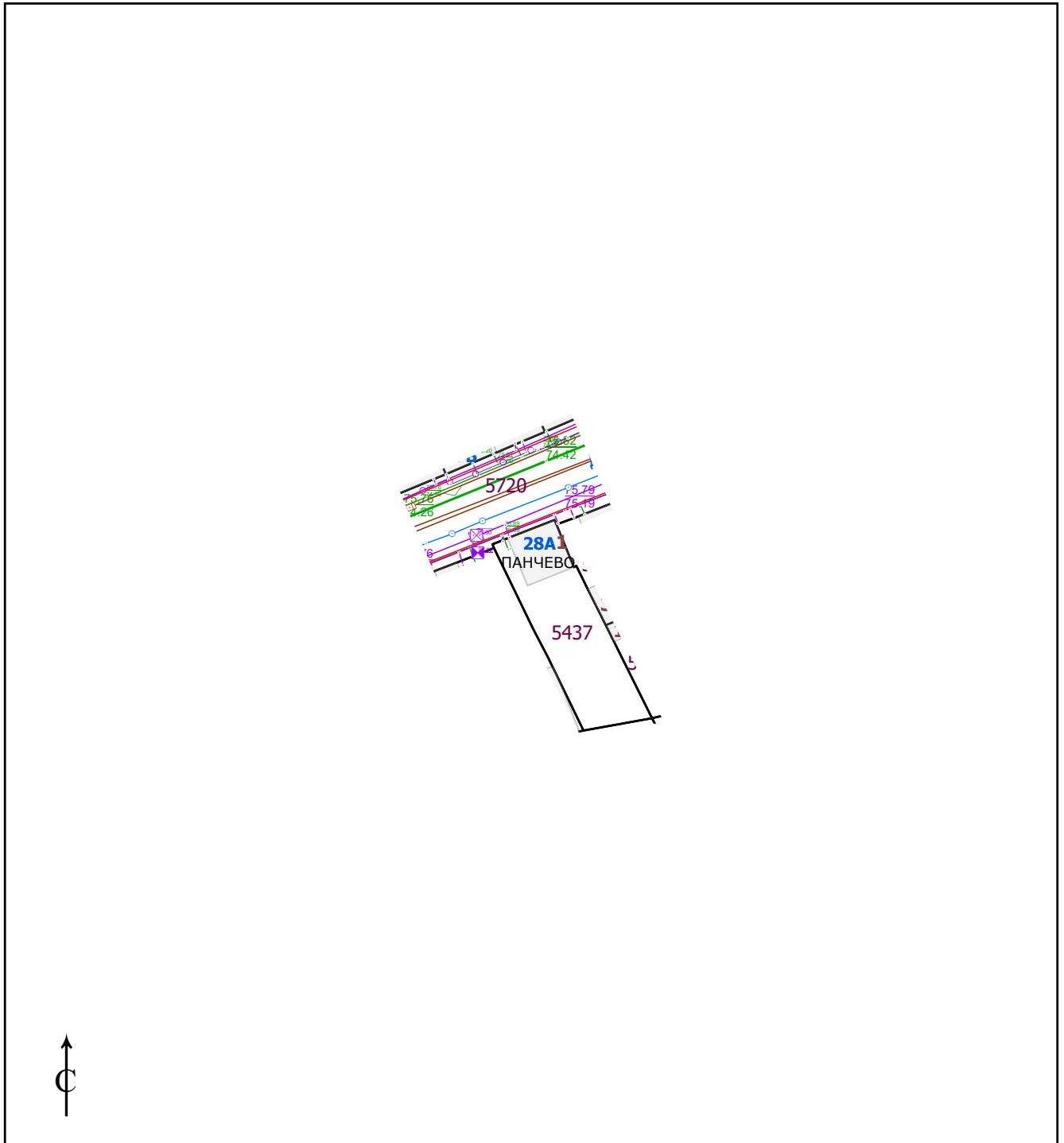


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-4663/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
23.02.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-5902/2026

КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

5437

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

20.02.2026 године у 08:09

Овлашћено лице:

М.П. _____



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 19.02.2026. 11:53:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d2d2a727-44f0-4896-bc90-c262f022cee0
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	18.02.2026. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДР.ЖАРКА ФОГАРАША
Број парцеле:	5437
Површина m ² :	392
Број извода (*):	4207

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	71

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МАЈДАН ПАН ДОО БЕОГРАД(ЧУКАРИЦА)
Адреса:	БЕОГРАД, РАДНИЧКА 37 А
Матични број лица:	0000021990736
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ДР.ЖАРКА ФОГАРАША
Кућни број:	28
Кућни подброј:	А
Површина m ² :	71
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: МАЈДАН ПАН ДОО БЕОГРАД(ЧУКАРИЦА)

Адреса: БЕОГРАД, РАДНИЧКА 37 А

Матични број лица: 0000021990736

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-111767-26

Панчево, 19.03.2026

МАЈДАН ПАН ДОО

Радничка бр.37

11000 Београд

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 19.03.2026. године, поднетог у име МАЈДАН ПАН ДОО, БЕОГРАД, РАДНИЧКА бр. 37 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, класе 112221, ПАНЧЕВО, ДР.ЖАРКА ФОГАРАША бр. 28А парцела број 5437, 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-03-01/2026 од 03.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови ..**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта (ајнфорту), за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9 и једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-6, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1400mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином у улици Др. Жарка Фогараша), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви 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 ајнфорту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПК, на растојању не већем од 10м од КПК.

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

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, постојећег прикључка, и померања постојећег КПК.

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 Ф110мм, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 6 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НН извод Жарка Фогораша ка Жарка Зрењанина из ТС Шумска управа.

Опис прикључка до мерног места: Потребно је извршити расечање нисконапонског кабловског вода типа ПП00 А 4x150мм², који пролази испод предметне парцеле и по принципу улаз / излаз везати у нов КПКЕВ-1П.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту, један МОММ -9 и један ОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, 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)	
МОММ-9 : СТАНОВИ, ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ-6: СТАНОВИ, ЛОКАЛ, ЗАЈ.ПОТ.						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА САНИТАРНУ ВОДУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	СТАН	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		14				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом. Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског читавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија)

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	1.161.837,40	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	337.604,93	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.499.442,33	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

Плаћање се врши по достави предрачуна од стране ЕДС Странки, а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који странка доставља надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка се, након исходавања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

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

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификација



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Огранак Електродистрибуција Панчево

19.03.2026

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-111767-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **индивидуални**

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
ПРИКЉУЧНИ КАБЛОВСКИ ВОД							
1	УКУПНО ПРИКЉУЧНИ КАБЛОВСКИ ВОД	РСД	1,00	98.833,56	98.833,56	0,00	
				ЗБИР:	98.833,56	0,00	
РАЗВОДНИ ОРМАНИ							
1	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ	РСД	1,00	951.795,67	951.795,67	0,00	
				ЗБИР:	951.795,67	0,00	
ОСТАЛИ ТРОШКОВИ							
1	УКУПНО ОСТАЛИ ТРОШКОВИ	РСД	1,00	93.738,48	93.738,48	0,00	
				ЗБИР:	93.738,48	0,00	
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кВ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00	
				ЗБИР:	17.469,69	0,00	
					УКУПНО	1.161.837,40	0,00
					ПДВ 20%	232.367,48	0,00
					ИЗНОС	1.394.204,88	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	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
2	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
3	СТАН (Широка потрошња)	kW	172,50	1.397,95	241.146,38	0,00	
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
5	ХИДРОЦИЛ ЗА САНИТАРНУ ВОДУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
					ЗБИР:	337.604,92	0,00
					УКУПНО	337.604,93	0,00
					ПДВ 20%	67.520,99	0,00
					ИЗНОС	405.125,92	0,00
Укупан износ					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	1.499.442,33	0,00
					ПДВ 20%	299.888,47	0,00
					ИЗНОС	1.799.330,80	0,00

Саставио

Јасмина Петровић

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН за објекат Др Жарка Фогараша 28А Панчево

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	прикључни кабловски вод				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 м	м3	3,00	3.130,00	9.390,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1кV PP00/A 4x150 mm ² , положен у ров без опеке и песка	м	8,00	2.256,66	18.053,28
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1кV PP00/A 4x150 mm ² , положен у PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	2,00	2.311,46	4.622,92
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	м3	4,00	909,68	3.638,72
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	2,00	5.370,40	10.740,80
6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	2,00	5.587,92	11.175,84
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	м	6,00	21,92	131,52
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "Јувидур" или друге ø110mm	м	2,00	1.317,84	2.635,68
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	м3	2,00	700,00	1.400,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	м3	2,00	1.644,00	3.288,00
7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са одлагањем	м2	5	964,48	4.822,40
7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са израдом шљунчаног тампона и испуном фуга. Цена обухвата набавку шљунка и недостајућих плоча. Испорука и транспорт и израду шљунчаног тампона	м2	5	1.402,88	7.014,40
	Укупно прикључни кабловски вод				98.833,56
	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	0,00	70.962,00	0,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	0,00	30.819,52	0,00
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	0,00	920,64	0,00
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1кV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	0,00	438,40	0,00

1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	0,00	2.192,00	0,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	168.333,14	168.333,14
3.1.32	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	117.483,57	117.483,57
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBIoT комуникационим модемом	КОМ	14,00	34.996,25	489.947,50
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	КОМ	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	861,95	0,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	42,00	860,95	36.159,90
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	886,95	0,00
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	6.797,40	67.973,96
УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ					951.795,67
3.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	КОМПЛ			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	КОМПЛ	1,00	8.590,00	8.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	КОМ	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	1.106,96	3.320,88
	Службени надзор над изградњом еео	КОМ	1,00	62.966,00	62.966,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација ОД 9-32 бројила	КОМ	14,00	674,00	9.436,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					93.738,48
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					1.144.367,71

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.



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-2421/1
Панчево, 09.04.2026. год.

Инвеститор: MAJDAN PAN DOO, Ул. Радничка бр.37А, Београд
Пуномоћник: ArchiTec, Улица Вељка Петровић бр.5а, Срђан М. Кирић, дипл.инж.арх
Место градње: Улица Др Жарка Фогораша бр.28А, кат. парцеле 5437 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта П+3+ПС са 10 стамбених јединица у Панчеву у Ул. Др Жарка Фогораша бр.28 А, кат.парц. 5437 К.О. Панчево

На основу Вашег захтева (достављеног електронском поштом), заведеног у пословне књиге у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 25.04.2026. године, под бр. Д-242, који се односи на издавање техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта П+3+ПС са 10 стамбених јединица у Панчеву у Ул. Др Жарка Фогораша бр.28 А, кат.парц. 5437 К.О. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Др Жарка Фогораша у Панчеву постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио напарт идејног решења који садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа: ArchiTec атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Срђан М. Кирић, дипл.инж.арх.
- На парцели на којој се планира изградња будућег објекта постоје водоводни и фекални канализациони прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Јожић Никола. Прикључање парцеле на атмосферску канализацију није извршено.
- Инвеститор је дужан да пре исходавања локацијских услова постојећи водомер преведе на своје име.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључење објекта предвидети на градски водовод PE OD 160 (ВПВЦ 160) у улици Др Жарка Фогораша. У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се у колском улазу, на 1,5 метара од регулационе линије). Тражени пречник прикључка је PE OD 50.
- За мерење потрошње предвидети водомер пречника Ø40 који се смешта у водомерни шахт димензија 120x120 cm (светли отвор).
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Водомер који се уграђује мора задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Пројектовање и изградња водоводног прикључка за објекат који се гради регулише се засебним Уговором који се склапа са ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- 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, хидрошила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.
- Располовиви притисак у уличној водоводној мрежи који гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ у стандардним условима рада је до 2,5 бара, док је максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску канализацију (ФПВЦ 400) у улици Др. Жарка Фогараша. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колском улазу објекта, на шца 1,5 метара од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- 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 на градску фекалну канализацију 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).
- 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 (АПВЦ 300) у улици Др. Жарка Фогараша. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је у колском улазу објекта, на око 1,50 m иза регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- 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.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта на градску атмосферску канализацију 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.
- 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.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.

Општи услови:

- Пројекат унутрашњих инсталација водовода и канализације мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре 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 привremenih 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.

➤ 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.

➤ Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.

➤ Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису регистровани у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, одговорни извођач 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 како током изградње тако и након завршетка свих радова на изградњи планираног објекта.

➤ 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 објекта.

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

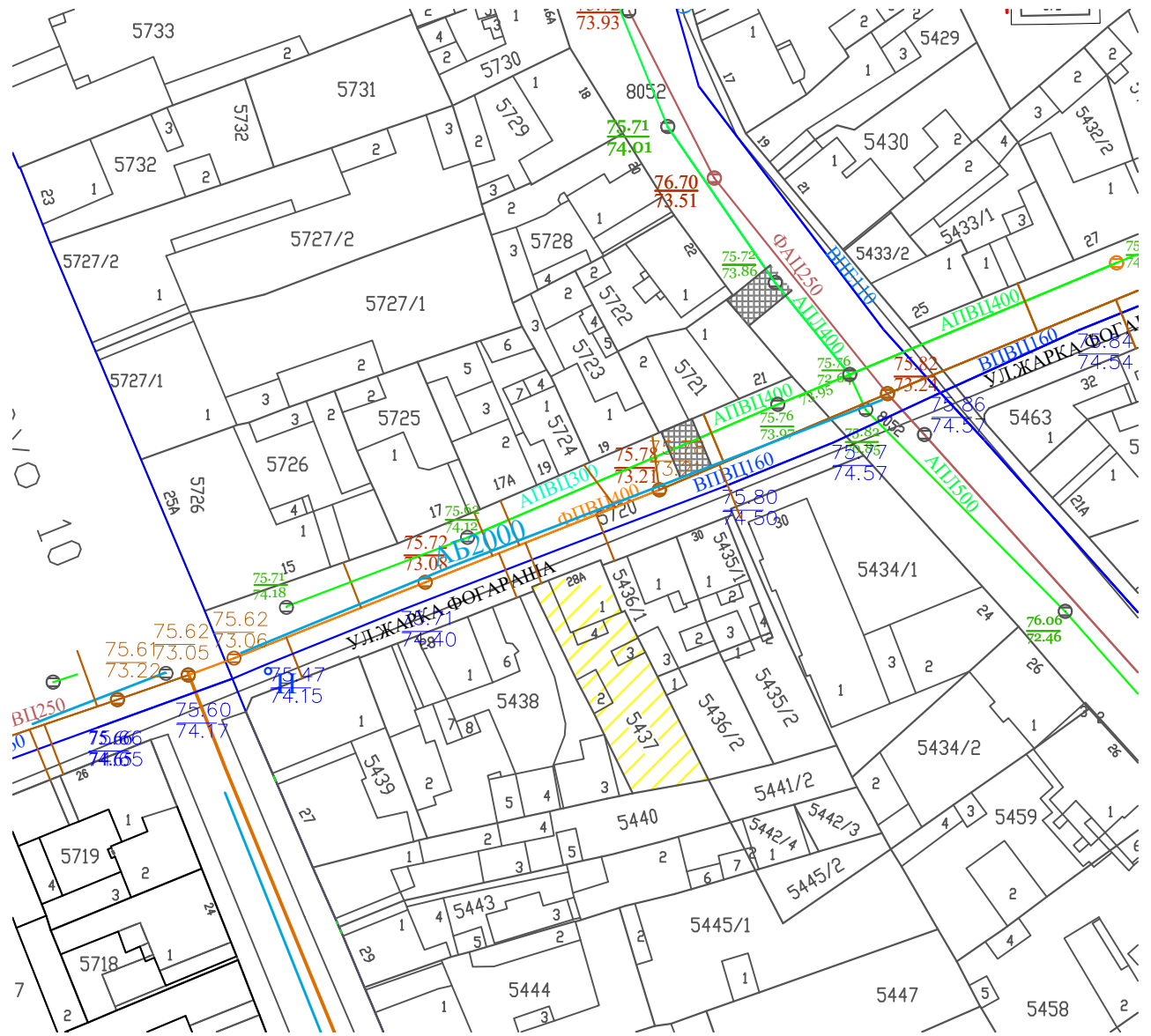
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта П+3+ПС са 10 стамбених јединица у Панчеву у Ул. Др Жарка Фогораша бр.28 А, кат.парц. 5437 К.О. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023)).

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

д. в. л. ДИРЕКТОРА
Ненад Ракић, дипл. инж. менаџер



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	25.03.2026.
Обрадила:	З.Банђур



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-255/2026
Панчево, 09.04.2026.

ДОСТАВИТИ:

"MAJDAN PAN DOO"
Ул. Радничка бр. 37А,
Београд

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "MAJDAN PAN DOO", Ул. Радничка бр. 37А, Београд, (у даљем тексту—Инвеститор), за потребе изградње 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 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, 62/2023 и 91/2025) 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 у Панчеву, у Ул. Др Жарка Фогараша бр. 28А, Панчево на катастарској парцели топ. бр. 5437 К. О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз Ул. Др Жарка Фогараша на кат. парцели 5720 К.О. Панчево.
- Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака и биће саставни део овог Решења ако буде постављена у односу на предметну парцелу на којој се гради топ. бр. 5437 К.О. Панчево, као и у односу на коловоз у Ул. Др Жарка Фогараша, како је то приказано на Идејном решењу израђеном од Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "Archi Тес" из Панчева, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету коловоза саобраћајног прикључка у Ул. Др Жарка Фогараша уклопити са нивелетом тротоара и коловоза у Ул. Др Жарка Фогараша на кат. парцели бр. 5720 К.О. Панчево и све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем одвођења атмосферских вода на постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући и тротоар, као и конфигурацију околног терена.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести како је приказано и како је у захтеву неведеној ширини од 5,0 м и место прикључења на коловоз Ул. Др Жарка Фогараша обрадити без леза.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



присутних видова саобраћаја, односно да посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбеди приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, као и да оствари безбедно прикључење на коловоз Ул. Др Жарка Фогараша.

- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења оба саобраћајна прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Др Жарка Фогараша.
- 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 03-255/2026 од 24.03.2026 године.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- 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 граде саобраћајни прикључци.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели, односно ради обезбеђивања безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз у Ул. Др Жарка Фогараша, при чему је обавезан и да се усклади и да поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Др Жарка Фогараша.
- 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 саобраћајних прикључака могу се изводити према Пројекту из става II. овог решења и према следећим условима:

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013–одлука УС, 55/2014, 96/2015–др. закон, 9/2016–одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018–др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020–др. закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе–Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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
Раџук: 180-461690-66 (Banca Intesa)



- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у комплетан постојећи попречни профил предметне деонице Ул. Др Жарка Фогараша, а преваходно у постојећи коловоз и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020 и 34/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања 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.

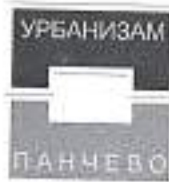
Пројектант-инвеститор, приликом пројектовања и извођења радова, дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива, правила струке и других прописа који се односе на ову врсту објеката.

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. Приликом пројектовања и изградње новопројектованог саобраћајног прикључка, ако би просторне могућности дозвољавале, обезбедити позиционирањем трасе прикључка да се задрже сва постојећа стабла вишегодишњег засада. Ако би за изградњу саобраћајног прикључка ипак и неизбежно било потребно уклањање стабла вишегодишњег засада, ови услови важе само уколико инвеститор прибави од надлежног органа Градске управе града Панчева одобрење за уклањање стабла које би се налазило на траси саобраћајног прикључка. Приликом издавања одобрења за

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 29000 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 Inesa)



уклањање стабла потребно да се Инвеститор обавезе да уклоњени засад надокнади сађењем нових садница.

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 јасно исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

VIII. Графички прилог из достављеног Идејног решења саставни је део ових услова.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора "MAJDAN PAN DOO", Ул. Радничка бр. 37А, Београд, 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 34/2024), 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, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја



Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Славе Бојацијевић, дипл. инж. архитектуре

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



4/50
17.03.2026

Наш број: TP/C-2001
Панчево, 02.03.2026.

"MAJDAN PAN" DOO
Радничка бр. 37А
БЕОГРАД

**ПРЕДМЕТ: Претходни технички услови за прикључење
на комуналну инфраструктуру топовода**

Поводом вашег захтева за достављање претходних услова за прикључење на комуналну инфраструктуру топовода будућег вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 (десет) стамбених јединица, нето површина грејаног стамбеног простора 549,19m², који ће се налазити у Панчеву, на кат. парцелама бр. 5437 к.о. Панчево, у ул. др Жарка Фогараша бр 28А, обавештавамо вас о следећем:

Закон о планирању и изградњи, "Сл. Гласник РС", број 72/2009, ..., 9/2020, 52/2021 и 62/2023) у члану 91. став 3. је предвидео да:

"Сви власници објеката на територији, односно на делу територије јединице локалне самоуправе који је комунално опремљен за грађење и коришћење, а нарочито који има постојећу инфраструктуру водовода, канализације, гасовода и даљинског грејања, дужни су да се прикључе на постојећу инфраструктуру, у зависности од намене објекта".

На основу захтева за изградњу објекта, који ће се налазити у Панчеву у улици Жарка Фогараша бр 28А и увида у расположивост капацитета потврђујемо да је могуће извршити прикључење на даљински систем грејања.

Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева", бр. 19/2015) дефинисани је у чл. 5 „У складу са стратешким опредељењима Републике Србије о рационалној потрошњи и снабдевању енергијом и заштити животне средине, којом се налаже локалној самоуправи, да уређује снабдевање објеката топлотном енергијом рационално и за околину најприкладније, потребно је објекте или појединачне функционалне делове објеката свуда, где је то могуће, прикључити на вреловодну/топловодну мрежу система даљинског грејања у граду Панчеву".

Објекат ће топлотну енергију за грејање (процењена топлотни капацитет око 48kW) добијати из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет. За прикључење стамбеног објекта потребно је изградити недостајућу топловодну инфраструктуру на кат. парцели бр. 5720 к.о. Панчево од будућег шахта у ул. др Жарка Фогараша, на постојећем топоводу, до шахта испред планираног објекта на кат. парц. бр. 5473 к.о. Панчево приближне дужине око 65м и прикључни топовод потребне дужине зависно од положаја топлотне подстанице у објекту.

У објекту је потребно предвидети просторију (димензије 3x3m) за топлотну подстаницу за смештање опреме како би расподела енергије била оптимална.

Режим рада топовода је у систему 100/55⁰С, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде 65⁰С односно да је максимална температурска разлика $\Delta t=20^{\circ}\text{C}$.

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.

Ови технички услови могу се користити само за израду ИДР-а.

За добијање локацијских услова неопходно је да се кроз ЦЕОП процедуру добије документ Решења о одобрењу, услови за пројектовање и прикључење од ЈКП „ГРЕЈАЊЕ“ Панчево или да се достави ИДР са подацима наведеним у чл. 38 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 96/23)



Б.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„МАЈДАН ПАН“ d.o.o.

11000 Београд

Ул. Радничка бр. 37 А

Ваш број

05-02-4-14/171-1

Наш број

Датум

11.02.2026.

Предмет: Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Др. Жарка Фагараша број 28 А, на катастарској парцели број 5437 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева број (захтев нема број) и прилога од 10.02.2026.год., наш број 05-02-4-14/171 од 10.02.2026.год., за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Др. Жарка Фагараша број 28 А, на катастарској парцели број 5437 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 d63 и ПЕ d90 mm у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са израђеним кућним гасним прикључцима (*на предметној катастарској парцели постоји израђени кућни гасни прикључак*) – **изграђен и у функцији,**
 - **Примарни гасовод** од челичних цеви израђених према API Stand 5L Grade В димензије ДН 200, максималног радног притиска 6 bar, дуж улице у заштитној челичној колони паралелно са грађевинском линијом објеката- **изграђен и у функцији,**
 - **траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.**

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

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

- Челични гасоводи средњег притиска до 16 бар

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топовод	0,5	0,3
Проходни канал бреловода и топовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се 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 непрпусним 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.
- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази челичног гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима ако су саобраћајнице вишег реда. 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 непрпусним за воду.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.

- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 бар

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високоталонски и нискоталонски водови	0,4	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Испод паркинга за путничка возила дистрибутивни гасовод може бити постављен на дубини од 1м од горње ивице цеви до коте терена без заштитне цеви ако се прорачунском провером докаже да оптерећење неће изазвати механичка и друга оштећења гасовода. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини рова.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима ако су саобраћајнице вишег реда. 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.

- При проласку ПЕ гасовода испод путева и локалних улица поставља се у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Др. Жарка Фагараша број 28 А, на катастарској парцели број 5437 к.о. Панчево, на 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 неказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.
- Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника стамбено-пословног објекта објекта.
- Природни гас у стамбеном вишпородичном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .
- Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина; групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кућних мерних сетова(КМСГ - 4) за сваки стан и пословни простор, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану или пословном простору.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- 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 самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Ваш стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

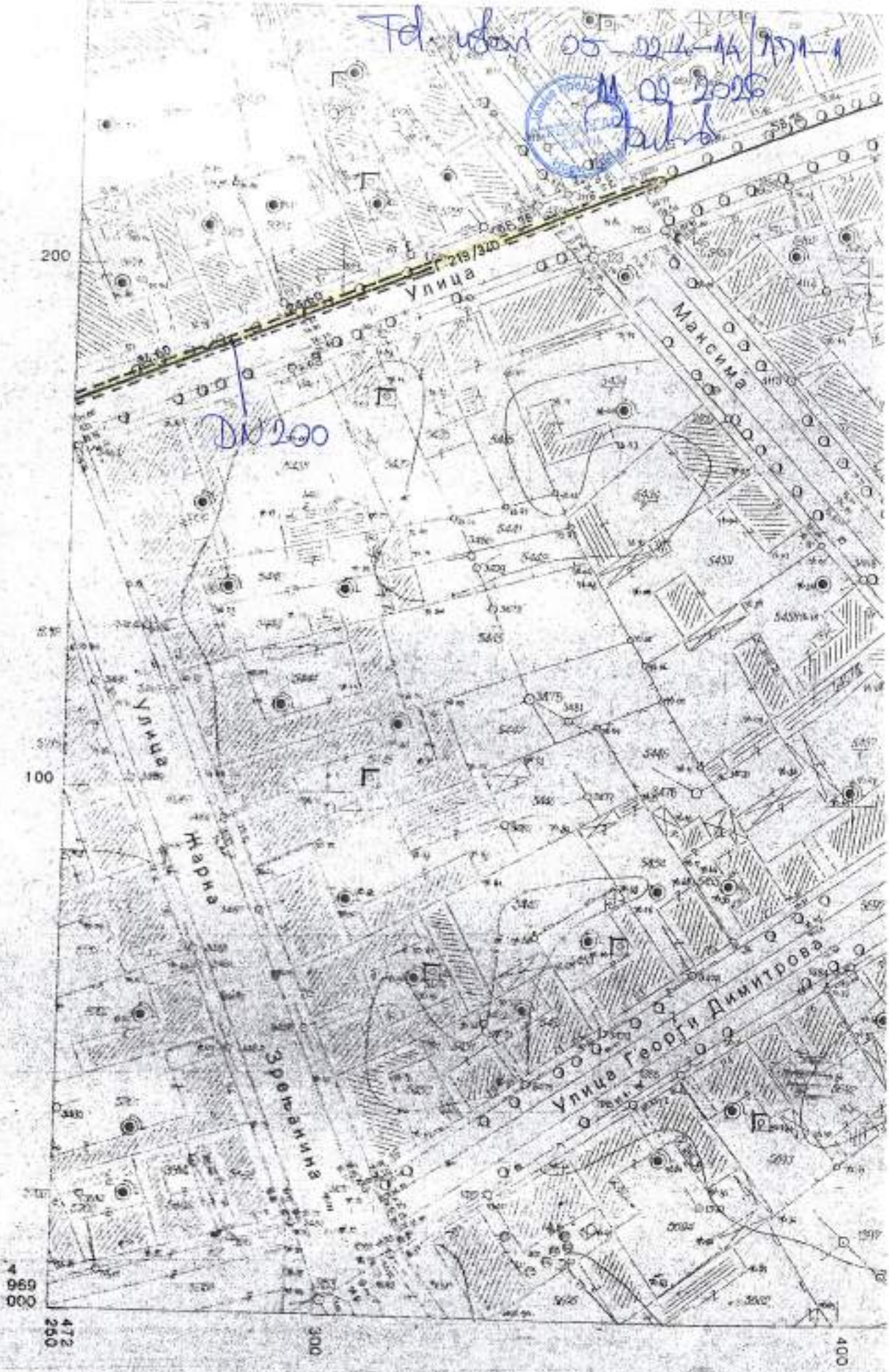
Звездана Осталић, дипл.инг.маш.

Достављено:
1.Наслову
2.Служби ДПГ
3.Архиви

1

Тел. убори 05-024-44/1971-1

09 2026
sub



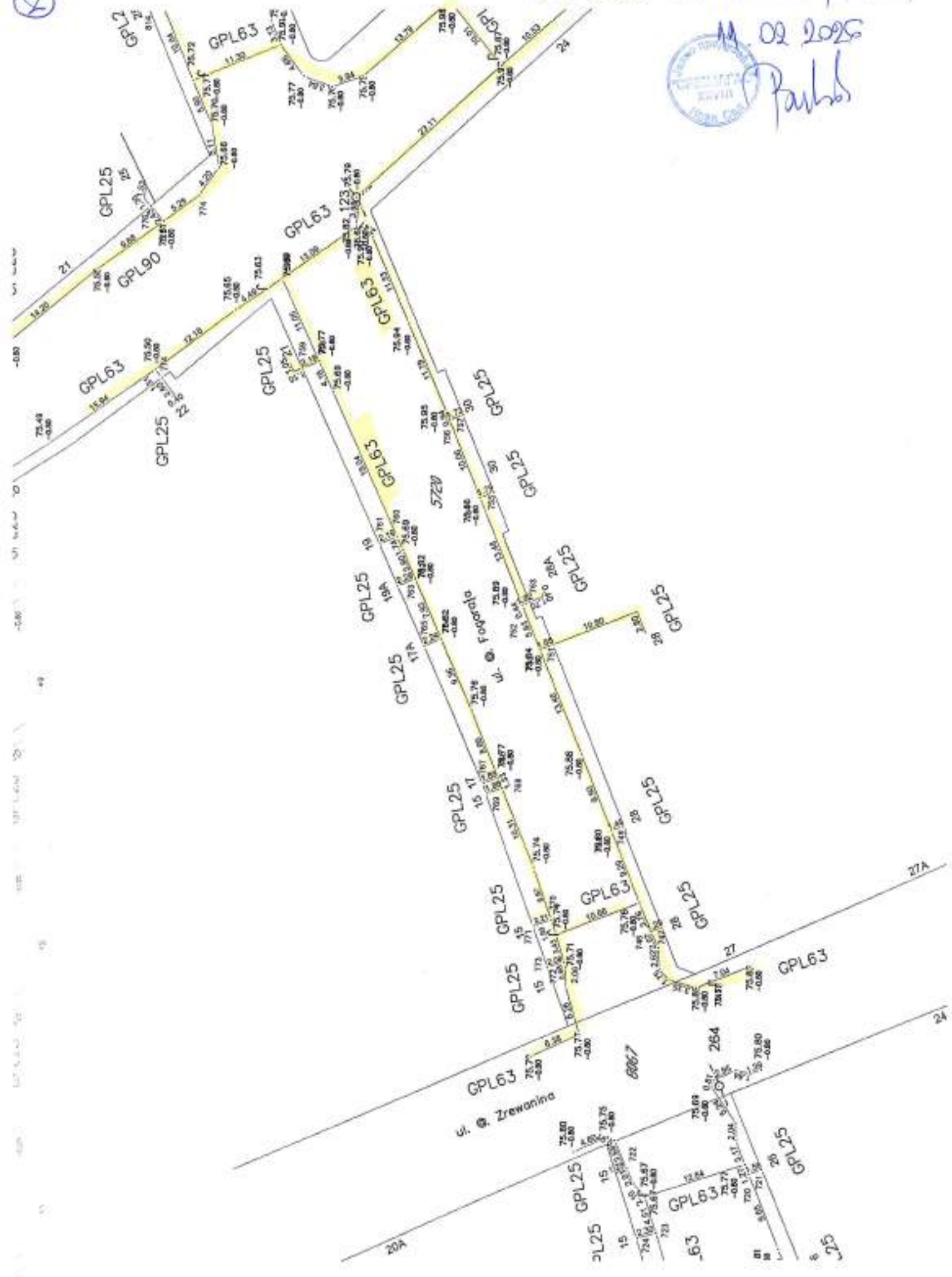
К. о. ПАНЧЕВО

Детаљни лист бр. 102 $\frac{7E32}{Hb-12}$

2

Teh. uslovi 05-02-4-14/19A-1

14.02.2025
Pavlov



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/63182/2-2026

ДАТУМ: 11.02.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„МАЈДАН ПАН“ Д.О.О.

Радничка бр. 37А

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ул. Жарка Фогараша 28А у Панчеву

Веза број: 63182/1 од 10.02.2026.

Поштовани,

У вези са захтевом од 10.02.2026. године, који је у Ваше име поднео *Archi Тес* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (П+3+Пс) у ул. Жарка Фогараша 28А у Панчеву, на катастарској парцели број 5437 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 Жарка Фогараша, у којој ће се градити планирани колски прикључак постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево
- Постојећа тк канализација, капацитета 3x4 Ф110мм
- Подземни оптички каблови у ПЕ цеви
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
- Постојеће тк окно

❖ 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 Жарка Фогараша до улаза у објекат

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања 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 се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре уселења 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..

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

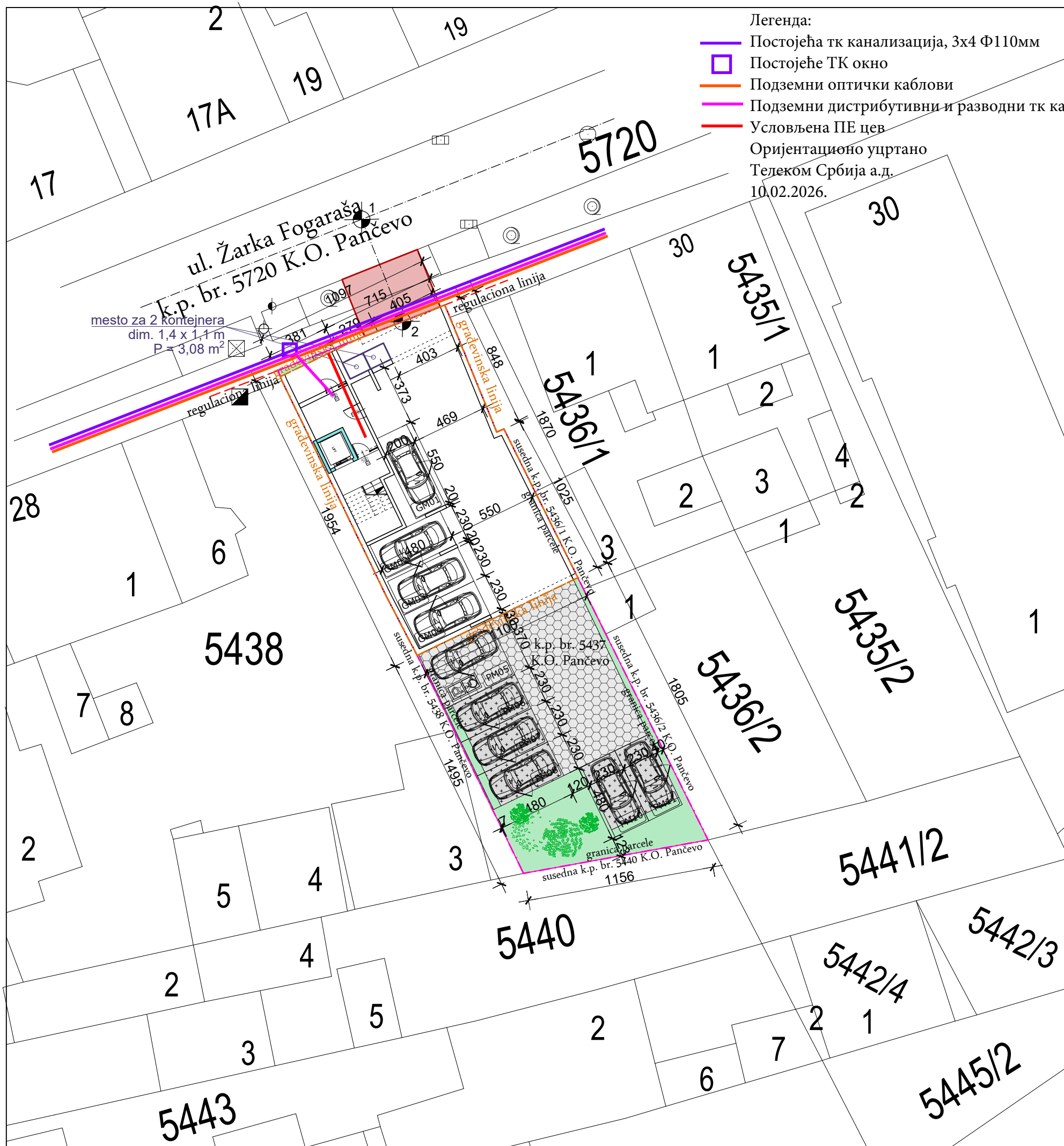
Контакт особа: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

Ивана Младеновић, тел. 013/331-155, 064/6511-712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.



- Легенда:
- Постојећа тк канализација, 3x4 Ф110мм
 - Постојеће ТК окно
 - Подземни оптички каблови
 - Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
 - Условљена ПЕ цев
- Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
10.02.2026.

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599
površina priključka P = 18,90 m ²		
širina priključka 5,00 m		

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	80,24	20,48
Raster ploče	49,45	12,61
Zelenilo na parceli / tlu	54,31	13,85
Površina parcela	392,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	54,31	13,85
+ 10% od raster ploča	4,95	1,26
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	19,38	4,95
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	78,64	20,06

- 392,00 m²** (površina parcele)
- zelenilo na parceli / tlu P = 54,31 m² = **13,85 %**
 - 10% površine raster ploča P = 4,95 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = **1,26%**
 - 10% površine zelenog krova objekta P = 193,80 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 19,38 m² = **4,95 %**

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 13,85 + 1,26 + 4,95 = 20,06 %

LEGENDA:	
	granice parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	višeporodični stambeni objekat
	popločanje
	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
	zelenilo (visoko rastinje)
 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 12,75% (16,21 m ²)	
	mesto za kontejner
xx ●	koordinate saobraćajnog priključka
	novoprojektovani saobraćajni priključak

SITUACIONI PLAN R = 1:250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor : MAJDAN PAN DOO Beograd (Čukarica), ul. Radnička br. 37a
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING Bulevar Oslobođenja 34, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011 451 64 31. Email: archi@architec.rs	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Žarka Fogaraša br. 28a
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	
Broj projekta: IDR - 03 - 01 / 2026	Znak: GS Datum: II 2026. Broj crteža: 0.12.1

Наш број: 02-17-2/2026-0106
12.02. 2026.год
Панчево

МАЈДАН ПАН ДОО
РАДНИЧКА 37а
БЕОГРАД

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објеката: Жарка Фогараша 28а, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 5437 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупна}} = 392,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{брutto}} = 1070,00\text{m}^2$

Намена објеката: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Majdan Pan d.o.o., Радничка 37а Београд за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица, гаражом у објекту са 4 ГМ, паркингом на парцели са 6 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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 Јавног комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/посл. јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; 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 Јавног комуналног предузећа 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 огради, а по окончању радова, уклони ограду и очисти терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни објект из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 2 (два) 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

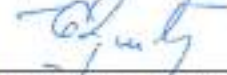
За ЈКП „Хигијена“ Панчево



Драган Вукосављевић, инж. маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Бобан Бурђејев, дипл. менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

07.23.1. број : 217-1088/26

Датум : 19.02.2026. године.

ПАНЧЕВО

/ДЛ/

„МАЈДАН ПАН“ Д.О.О.

БЕОГРАД

Ул. Радничка бр. 37А

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородични стамбени објекат Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица, Ул. Жарка Фогораша бр. 28А, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 5437 К.О. Панчево.


ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 10.02.2026. године, поднет од стране „МАЈДАН ПАН“ Д.О.О из Београда, ул. Радничка бр. 37А, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 12.02.2026. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородични стамбени објекат Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица, Ул. Жарка Фогораша бр. 28А, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 5437 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 10.02.2026. године, поднет од стране „МАЈДАН ПАН“ Д.О.О из Београда, ул. Радничка бр. 37А за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородични стамбени објекат Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица, Ул. Жарка Фогораша бр. 28А, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 5437 К.О. Панчево, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – ИДР Идејно решење бр. ИДР 03-1/2026, те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 – др. Закони) **НЕ** издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 – др. закони).

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

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. I. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2004, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени диг. изн., 55/2012 - усклађени диг. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени диг. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени диг. изн., 45/2015 - усклађени диг. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени диг. изн. и 61/2017 - усклађени диг. изн.,

113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020- усклађени дин. изн. 144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 – усклађени дин. Изн., 54/2023 – усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 – усклађени дин. изн , 63/2024 – измена и допуна усклађени дин. изн., 94/2024, 55/2025 – усклађени дин. изн. и 109/25).

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
мајор полиције
Билеш Ђекић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 133/2

Дана: 09.3.2026.

П а н ч е в о

Ј/ДМ/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. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 133 од 10.02.2026. 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 „МАЈДАН ПАН“ ДОО Београд, ул. Радничка бр. 37а, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс на кат. парц. 5437 КО Панчево, у ул. Жарка Фогораша бр. 28а, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс на кат. парц. 5437 КО Панчево, у ул. Жарка Фогораша бр. 28а, Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода, при изградњи инфраструктуре, о трошку инвеститора, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију закључено је да се сам предметни простор налази у зони са археолошким локалитетима (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- Улица Лењина - зона између Трга слободе и улице Др Касапиновића - на овом простору, године 1984, вршена су пробно-оријентациона археолошка ископавања. Истражено је укупно

око 70 m². Хронолошки најстаријем периоду припадају налази старијег гвозденог доба, нађени у јамама откривених код кућних бројева 5 и 7. Ове јаме указују на постојање надземних грађевина или земуница у самој близини, тј. постојање једне или више насеобинских целина овог периода. Следећи период, позно-антички, потврђен је открићем два скелетна гроба у овој зони, који су на основу гробног инвентара датовани у III - IV век н.е. На основу ових гробова и старије литературе може се претпоставити постојање веће некрополе до сада неодређеног габарита. Из периода развијеног средњег века откривени су остаци округле поднице, део калоте веће кружне пећи и мања стажна пећ са плочом за посуђе изнад ложишта, као и велика количина фрагмената средњовековне керамике. Насеље којем припадају ови објекти свакако се налази у непосредној близини.

- Угао улица Лењина и Др Касапиновића- Приликом копања рова за канализацију констатована је некропола која по материјалу може да се датира у период Сеобе народа.

- Улица Цара Душана - између улица ЈНА и др. Касапиновића - Приликом земљаних радова, од 1964. године, налазило се на гробове, што указује на присуство некрополе за сада још увек неутврђене датације.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс на кат. парц. 5437 КО Панчево, у ул. Жарка Фогораша бр. 28а, Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс на кат. парц. 5437 КО Панчево, у ул. Жарка Фогораша бр. 28а, Панчево, достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 133/4

Дана: 22.4.2026.

Панчево

Ј/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон) на захтев бр. 67/2 од 16.4.2026 године, подносиоца Срђана Кирића ПР Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiТес“ Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора „МАЈДАН ПАН“ ДОО Београд, ул. Радничка бр. 37а, доставља

Мишљење на Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације кат. парц. 5437 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, у ул. Жарка Фогораша бр. 28а, Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације кат. парц. 5437 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, у ул. Жарка Фого раша бр. 28а, Панчево, 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 кат. парц. 5437 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, у ул. Жарка Фого раша бр. 28а, Панчево, потврђено је да су у поглављу „5. Мере заштите непокретних културних добара “ уграђени услови Завода бр. 133/2 од 09.3.2026. године, из ког разлога може добити позитивно мишљење на нацрт урбанистичког пројекта.

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 кат. парц. 5437 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс, у ул. Жарка Фого раша бр. 28а, Панчево.

Вршилац дужности директора



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
ОДЕЉЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНСПЕКЦИЈЕ
БРОЈ: 001185188 2026 08725 004 009 042 002
Панчево, 11.03.2026.
Трг Краља Петра I бр. 2-4
Тел. 013/354-354

Комунални инспектор Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе Града Панчева, Јованов Игор, лег. бр. 30, решавајући у предмету уклањања стабла лишћара на јавној површини, у Панчеву улица Жарка Фогараша број 28А., на основу чл. 32. Став 2., чл. 34. и чл. 36. Закона о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр. 88/11, 104/16 и 95/18) и 21. и 37. Закона о инспекцијском надзору („Сл. гласник РС“ бр. 36/15, 44/18- др. Закон и 95/18), чл. 3. и 4. Одлуке о комуналној инспекцији („Сл. гласник РС“ бр. 2/13, 6/14 и 38/16), и 37. Одлуке о зеленим површинама на територији града Панчева („Сл. гласник РС“ бр. 23/18 и 34/19) и чл.136. став 1. ЗУП-а („Сл. гласник РС“ бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење), доноси

РЕШЕЊЕ

Налаже се ЈКП-у „Зеленило“ Панчево, да у року од 15 дана од дана достављања овог решења, изврши уклањање стабла лишћара на јавној површини, у Панчеву улица Жарка Фогараша број 28А.

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

Жалба изјављена против овог решења не одлаже његово извршење.

Образложење

Комунални инспектор Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе Града Панчева, изашао је на лице места и утврдио је и записнички констатовао да се на јавној површини, у Панчеву, улица Жарка Фогараша број 28А налази стабло лишћара, за које је странка поднела захтев за уклањање.

Стручно лице из ЈКП „Зеленило“ Панчево записнички је дало мишљење да је захтев оправдан, стабло се налази на саобраћајном прикључку зграде, па је потребно извршити уклањање наведеног стабала, од стране ЈКП „Зеленило“ Панчево, у складу са одредбама чл. 6. став 1. и чл. 24. Одлуке о зеленим површинама на територији града Панчева („Сл. Гласник РС“ бр. 23/18 и 34/19).

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

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

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

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева у року од 15 дана, од дана достављања. Жалба се предаје путем овог Секретаријата таксирана са 328,00 динара градске административне таксе по тарифном броју 3. Одлуке о градским адм. таксама («Сл. лист града Панчева» бр. 16/08, 26/09., 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15, 38/15, 38/16, 33/17, 34/18, 41/19, 70/20, 36/22, 41/23 и 28/25) која се уплаћује на жиро рачун бр. 840-742241843-03 са позивом на бр. 12-226-08724 (по моделу 97) у корист буџета града Панчева.

ДОСТАВИТИ:

1. ЈКП „Зеленило“ Панчево
Ул. Димитрија Туцовића бр. 7А
2. Овом Секретаријату
3. Писарници

КОМУНАЛНИ ИНСПЕКТОР

Јованов Игор




TEKSTUALNI DEO

Investitor: **MAJDAN PAN DOO**
Beograd, ul. Radnička br. 37A
MB: 21990736, PIB: 114225236

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. dr Žarka Fogaraša br. 28A
k.p. br. 5437 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je PLAN GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna) k.p.br. 5437 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A u Pančevu, u gradskom bloku broj **136**, namena **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA**.

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

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarske parcele broj 5437 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa deset (10) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema PLANU GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna). Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcele 5437 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu PLANA GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna) nalazi se u gradskom bloku **136**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 5437 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Dr Žarka Fogaraša – k.p.br. 5720 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa deset (10) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli van objekta, kao i uređene zelene površine.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-5902/2026 od 20.02.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 4207 za k.p.br. 5437 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Matični broj opštine:	80314
Opština:	Pančevo
Matični broj katastarske opštine:	802484
Katastarska opština:	Pančevo
Broj parcele:	5437
Površina m ² :	392
Broj izvoda:	4207
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Imaoci prava na parceli	
Naziv:	MAJDAN PAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)
Adresa:	Beograd, ul. Radnička br. 37A
Matični broj lica:	21990736
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 5437 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu. Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 136, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 5437 K.O. Pančevo sa severozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Dr Žarka Fogaraša (k.p.br. 5720 K.O. Pančevo). Sa jugozapadne strane graniči se sa parcelom k.p.br. 5438 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane se graniči sa parcelama k.p.br. 5436/1 i 5436/2 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane graniči se sa parcelom k.p.br 5440 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 5437 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela broj 12002/19 K.O. Pančevo, definisana je tačkama **1 – 6**, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7472306.39	4969186.28
2	7472306.72	4969185.52
3	7472309.6	4969178.45
4	7472310.04	4969178.64
5	7472311.96	4969174.77
6	7472314.94	4969168.79
7	7472316.32	4969166.00
8	7472322.63	4969153.31
9	7472311.25	4969151.25
10	7472306.9954	4969160.0016
11	7472306.1	4969161.86
12	7472305.43	4969163.26
13	7472302.82	4969168.27
14	7472296.36	4969181.61
15	7472296.11	4969182.24
16	7472298.59	4969183.23

Površina k.p.br. 5437 K.O. Pančevo je **392,00 m²**.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarskih parcela k.p.br. 5720 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ul. Dr Žarka fdogaraša /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama **1 – 16**.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama **17 i 18** odnosno prostor definisan tačkama **1 - 18** čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

	Y (m)	X (m)
17	7472290.9283	4969194.9338
18	7472301.0896	4969199.2773

1. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- PLANA GENERALNE REGULACIJE – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **000340781 2026 08725 004 005 353 018** od 24.02.2026. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskoj parceli broj 5437 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši

organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije – CELINA 1 – Širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/2012, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj 4207 na predmetnoj k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo upisan je 1 legalan objekat:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 71,00 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 parcelu k.p.br. 5437 K.O. Pančevo.

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, 25/18- исправка и 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуна) у даљем тексту План.
Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:
1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Мрежа објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. План поделе грађ.земљишта на јавно и остало, цртеж бр.4
5. Заштићене културно-историјске целине, цртеж бр.5

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ
Кат. парц. бр. 5437 КО Панчево налази се у – "зони центар" , у градском блоку бр.136 велики блок; као **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА .**
Кат.парцела бр. 5437 КО Панчево се налази у оквиру заштићене околине градског језгра, те је за њу неопходно исходовати Услове од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Панчево.
НАПОМЕНА: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.

Na katastarskoj parceli broj 5437 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом-објекат се поставља на регулациону линију у зони центра.

- 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.

Novoprojektovani виšeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 5437 K.O. Pančevo. Građevinska linija udaljena je od 0,00 – 0,38 m od regulacione linije i k.p.br. 5720 K.O. Pančevo - ul. Dr Žarka Fogaraša

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

Širina poprečnog profila ul. dr Žarka Fogaraša iznosi **13,95 m**.

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

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 :

- испоси 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 елипсоасте 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 когу 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 2,80м 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

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema prednjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema prednjem dvorištu: $P = 171,14 \text{ m}^2$
Max. dozvoljeno: **40%** ukupne površine fasade prema ulici: $68,46 \text{ m}^2$
Ukupno ostvareno: **27,14% (46,44 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade iznad prizemlja prema prednjem dvorištu: $P = 142,10 \text{ m}^2$
Max. Dozvoljeno: 50% fasade iznad prizemlja prema zadnjem dvorištu: $71,05 \text{ m}^2$
Ukupno ostvareno: **17,49% (24,85 m²)**; ostvareno 1,20 m.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина паралета 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 i не прелази границе суседних парцела, рачунајући i ваздушни i подземни простор (темелје).

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

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje objekta i отвора на објекту, i у приземном i у спратном делу објекта.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

Висина 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.

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м 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 + 2 + Pk / Ps / M – broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

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

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

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju prema Ulici dr Žarka Fogaraša 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.

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici dr Žarka Fogaraša, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija APVC300 na koju je planirano priključenje.

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

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. 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. 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.

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-255/2026 od 09.04.2026. godine Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz ul. dr Žarka Fogaraša. Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **18,90 m²**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599

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. NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti pod objektima obuhvata objekte i sve manipulativne površine (parking, dečja igrališta, trotoari, prilazne staze i sl..)

Zona centra

- maksimalno pod objektima - 80%
- Minimalno pod zelenim površinama - 20%

Minimalni procenat zelenih površina na parceli definisan je po zonama, od toga minimalno 10% mora biti pokriveno visokim raštinjem-drvećem. Ako je postojeće stanje takvo da nije moguće ispuniti ovaj uslov, zadržava se zatечено stanje, 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.

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **80%** / ostvareno: **53,06% (208,00 m²)**
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. **20%** / Zelenilo na tlu: **14,95% (58,62m²)**
+10% od raster ploča: **1,26% (49,45 m²)**
+10% od ozelenjenog ravnog krova: **4,95% (17,67 m²)**
UKUPNO: 20,72% - 81,24 m²

POPLOČANE POVRŠINE / ostvareno: **19,38% (75,93 m²)**

RASTER PLOČE / ostvareno: **12,61% (49,45 m²)**

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	Površina (m ²)	Procenat (%)
Pod objektom (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	75,93	19,38
Raster ploče	49,45	12,61
Zelene površine (min. 20%) – zelenilo na tlu	58,62	14,95
UKUPNO	392,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
+10% od raster ploča	4,95	13,26
+10% od ozelenjenog ravnog krova	17,67	4,51
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	81,24	20,72

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)		Оријентациони 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 оријентациони параметар.

Код објекта са повученим спратом, као иста венца рачуна се кота 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 6.5 м односно максималне висине слемена 12.5м (оријентациони број етажа износи (П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дугом 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 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
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објекта, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м, 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. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

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

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 1 garažno mesto dim. 2,00 x 5,50 m
 - 3 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m
 - 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata
 - 1 parking mesto dim. 3,70 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekata
- kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

7. POTREBA IZRADE ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa 10 stambenih jedinica, 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 кољске 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 ступеништима 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 правилницима плана.

У затеченим зајединичким 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 физичко/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. 5437 K.O. Pančevo je 392,00 m².

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti broj 4207 (za k.p.br. 5437). Širina građevinske parcele br. 5437 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka Ulici dr Žarka Fogaraša / iznosi **11,04 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00 m.

NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 5437 prema regulaciji - front ka ul. Dr Žarka Fogaraša iznosi 11,04 m
Minimalna površina parcele	250,00 m ²	Površina k.p.br. 5437 K.O. Pančevo iznosi 392,00 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	-	2,74
Indeks zauzetosti	maks. 80% - pod objektom	<u>pod objektom - 53,06%</u> (208,00m ²)
Parkiranje	kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica 1 GM/ 1 stambena jedinica	<u>Obezbeđeno je ukupno deset (10) mesta za parkiranje i to:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 GM dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta; • 3 GM dim. 2,30x4,80 m u okviru prizemlja objekta; • 5 PM dim. 2,30x4,80 m na parceli van objekta sa natkriljenjem 50cm; • 1 PM dim. 3,70x4,80 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekta
Zelene površine	min. 20 %	Zelenilo na tlu: 14,95% (58,62m ²) +10% od raster ploča : 1,26% (49,45 m ²) +10% od ozelenjenog ravnog krova: 4,95% (17,67 m ²) OSTVARENO: 20,72% - 81,24 m ²
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: 19,38% (75,93 m ²) Raster ploče 12,61% (49,45 m ²)
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločane površine: raster ploče: zelenilo na tlu:	53,06% / 208,00 m ² 19,38% / 75,93 m ² 12,61% / 49,45 m ² 14,95% / 58,62 m ²
		UKUPNO = 100,00 % / 392,00 m²

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

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

bruto površina prizemlja:	208,00 m ²
bruto površina I sprata:	209,00 m ²
bruto površina II sprata:	219,00 m ²
bruto površina III sprata:	219,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	219,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.074,00 m²

1. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju **58,62 m²**, odnosno **14,95%** od ukupne površine parcele (392,00m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75 m², odnosno 12,16% od ukupne zelene površine na tlu.

2. 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:**

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni priključak.

- 10 brojila za 10 STAMBENIH JEDINICA - zahtevana snaga: **17,25kW**, osigurači: 25A
- 1 brojilo za SANITARNI HIDROCIL - zahtevana snaga: **17,25kW**, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU - zahtevana snaga: **17,25kW**, osigurači: A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: **17,25kW**, osigurači: 25A
- 1 brojilo za GARAŽU - zahtevana snaga: **17,25kW**, osigurači: 25A

Ukupno: **14 (četnaest) brojila**

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-111767-26** od 19.03.2026.

TEHNIČKI OPIS ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA

A. NAPAJANJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

Priključak objekta na niskonaponsku distributivnu mrežu nije predmet projekta.

Na fasadi je predviđeno postavljanje kablovske priključne kutije KPK tipa KPKEV-P za napajanje potrošača u objektu. U KPK ugraditi dve cevi Ø110mm za uvod kablova.

Sa ormana mernog mesta OMM se predviđa napajanje razvodnih ormana zajedničke potrošnje RO-ZP, garaže RO-G, hidrocila za sanitarnu vodu RO-H i lifta RO-L i razvodnih tabli stanova kablovima postavljenim u već pripremljenim šlicevima. Do svih razvodnih ormana i razvodnih tabli polažu se napojni kablovi tipa PP00-Y, a do razvodnih tabli stanova i upravljačko-signalni kablovi PP 2x1.5mm².

Svi napojni kablovi su odgovarajućeg tipa i preseka proračunatog na osnovu jednovremene snage, nosivosti i dozvoljenog pada napona.

B. RAZVODNI ORMANI I TABLE

Oprema svih razvodnih ormana i tabli je definisana odgovarajućim jednopolnim šemama i predmerom radova. Svaki razvodni orman mora biti opremljen jednopolnim šemama koje odgovaraju izvedenom stanju. Sva oprema razvodnih ormana mora imati natpisne pločice sa tačno preciziranim oznakama.

Razvodni ormani RO-ZP, RO-H, RO-G i RO-L su izrađeni od dva puta dekapiranog lima, sa vratima sa bravom i ključem, za montažu na zid, sa glavnim prekidačem, u zaštiti IP43.

Razvodne table RT stanova su predviđene kao tipske – ormani od samogasive plastike sa prozirnim poklopcem – ugradne u zid, opremljene potrebnim brojem tipskih DIN šina za automatske prekidače i sl. opremu.

C. INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČNIH MESTA

U svim stanovima je predviđen dovoljan broj monofaznih “šuko” priključnica. Tip, broj i mesto ugradnje su određeni prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme iz arhitektonskog projekta. Pored “šuko” priključnica opšte namene, predviđene su i:

- priključnice sa poklopcem pored umivaonika u kupatilu, IP44 na visini 1,2 m od kote poda i na minimalnom rastojanju od najbližeg aktivnog točućeg mesta od 60cm,
- priključnice sa poklopcem, IP44, za priključak veš mašine u kupatilu na visini 0,7 m od kote poda i na minimalnom rastojanju od najbližeg aktivnog točućeg mesta od 60cm,
- priključnice za bojler i mašinu za pranje posuđa u kuhinji montaža u zidu na 0,5m od poda,
- priključnice za aspiratore pare iznad el. šporeta u kuhinjama na visini od 1,8m od poda,
- trofazne priključnice (3L+N+PE), 3x16A za priključenje el.šporeta u kuhinji na 0,5m od poda od poda.

Direktni izvodi su predviđeni za priključenje:

- električnih bojlera u kupatilima,
- telekomunikacionih razvodnih ormana u stanovima,
- motora kapije ajnfora,
- spoljnih jedinica toplotnih pumpi..

D. INSTALACIJA OSVETLJENJA

Projektom su predviđene sledeće vrste osvetljenja u objektu:

Opšte osvetljenje

Evakuaciono i informaciono osvetljenje na putevima evakuacije iz objekta.

U svim sobama stanova su predviđeni izvodi za svetiljke, završeni keramičkim grlom E27 isijalicom 60W. Svetiljke nabavlja i montira korisnik po svom izboru. Broj i mesto izvoda je određen prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme i nameštaj u arh. projektu.

Tačan tip svetiljki je određen samo tamo gde je neophodna povišena IP zaštita ili potreban broj sijaličnih grla u svetiljki – kupatila i terase, kao i u predsobljima gde su predviđene plafonske svetiljke sa opalnim difuzorom.

U svim delovima objekta (stepeništa, hodnici i ajnfor) predviđene su odgovarajuće svetiljke, u zavisnosti od namene, zahtevanog nivoa osvetljaja i potrebnog stepena IP zaštite.

Lokalno uključenje/isključenje osvetljenja je predviđeno odgovarajućim prekidačima, pored ulaznih vrata u prostoriju.

Osvetljenje stepeništa se uključuje preko kombinacije stepenišnih automata i jednopolnih kontaktora, a pomoću tastera sa svetlećom tipkom. Predviđena je i mogućnost ručnog uključjenja pomoću preklopke 1-0-2.

Uključenje rasvete ajnfora je predviđeno kombinacijom PIR senzora i jednopolnih kontaktora. Predviđena je i mogućnost ručnog uključjenja pomoću grebenastog prekidača 0-1.

Rasveta ulaza u objekat je predviđeno pomoću reflektora sa PIR senzorom.

Osvetljenje puteva evakuacije, se ostvaruje pomoću nadgradnih svetiljki sa LED izvorima svetla snage 4W, IP40 opremljenim potrebnim oznakama “→” i “IZLAZ” za pokazivanje smera kretanja u slučaju nestanka napona iz mreže, ravnomerno raspoređenim da pružaju dovoljan osvetljaj puteva. Svetiljke su sa NiCd baterijama i ispravljačem, koje daju autonomiju od 3h.

E. INSTALACIJA ZAŠTITE OD INDIREKTOG DODIRA

Kao zaštita od indirektnog dodira predviđa se zaštita automatskim isključenjem napajanja, primenom TT sistema.

U el. instalaciji novoprojektovanog objekta je predviđen sistem zaštite od previsokog napona dodira tipa TT, što je obrazloženo priloženim proračunom. Zaštitni (PE) provodnik u instalaciji objekta povezuje se na uzemljivač objekta preko zaštitne sabirnice u OMM. U skladu sa propisanim vremenima i dozvoljenim naponom dodira kod ovog sistema, predviđeno je automatsko isključenje napajanja u slučaju kvara, delovanjem ZUDS, predviđenim za postavljanje u razvodnim tablama.

Glavno izjednačenje potencijala, je predviđeno povezivanjem svih metalnih delova opreme i neelektričnih instalacija u objektu na GSIP – Cu sabirnica 30x5 mm, u posebnom ormanu sa vratima (KSU). Na GSIP se povezuju:

- OMM	PP00-Y 1x70mm ²
- OMM-H	PP00-Y 1x16mm ²
- temeljni uzemljivač	FeZn 25x4mm
- metalni delovi ViK	PP00-Y 1x16mm ²
- ormar ODO	PP00-Y 1x16mm ²

U mokrim čvorovima je predviđeno dopunsko izjednačenje potencijala svih metalnih masa (prema detalju), tako što se iste povezuju na sabirnu kutiju PS-49 (ispod umivaonika na 0,3m od poda), provodnicima P/F-Y-1x4mm² u PVC cevima, a kutije se povezuju sa PE šinama u razvodnim tablama stanova kablovima P-Y-1x6mm².

Predviđeno je povezivanje metalnih konstrukcija na fasadi, stepenišnih rukohvata i ostalih metalnih masa unutar objekta, na uzemljivač, trakom FeZn 25x4mm.

Na električnu opremu primenjuju se tehničke mere zaštite od direktnih dodira prema SRPS HD 60364-5-52.

F. GROMOBRANSKA INSTALACIJA I UZEMLJENJE

Gromobranska instalacija se sastoji iz spoljašnje i unutrašnje instalacije. Spoljašnja gromobranska instalacija ima zadatak da prihvati i odvede u zemlju energiju atmosferskog pražnjenja i sastoji se iz tri sistema: prihvatnog sistema, spustnih provodnika i uzemljivača.

Unutrašnja gromobranska instalacija smanjuje opasna dejstva atmosferskog pražnjenja u unutrašnjosti štice objekta i obezbeđuje izjednačenje potencijala radi sprečavanja pojave opasnih indukovanih napona, kao i prodor prenapona atmosferskog porekla.

Prema klasifikaciji objekata na osnovu efekata udara groma, stambeni objekat spada u uobičajene objekte i prema SRPS EN 62305-1:2011.

- Nivo zaštite:

Proračunom je određen III nivo zaštite prema SRPS EN 62305-1:2011, za ceo objekat u skladu sa tim je projektovana gromobranska instalacija.

- Prihvatni sistem:

Na krovu objekta predviđen je glavni prihvatni vod za prihvatanje direktnog atmosferskog pražnjenja. Koristi se FeZn traka 20x3mm.

Sve isturene metalne mase na krovu povezuju se sa prihvatnim sistemom pomoću voda FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č i ukrasnih komada na način opisan na crtežu krova. Horizontalni oluci su pomoću stezaljki SRPS N.B4.908P, povezani sa gromobranskom instalacijom.

- Spusni provodnici:

Spusni provodnici su predviđeni vodom FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č u postavljenim armirano-betonskim stubovima. Na svakom spratu se horizontalna armatura konstrukcije objekta povezuje sa vertikalnim spusnim vodovima (varenjem) tako da se može koristiti kao horizontalni prsten spusnog sistema.

- Ispitni spojevi:

Na svakom spusnom vodu, u prizemlju, na visini 1,5m od kote zemljišta postavljaju ispitni spojevi u kutijama za merni spoj. Od ispitnih spojeva do uzemljivača predviđena je veza vodom FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č, sa uzemljivačem.

- Uzemljivač:

Predviđa se temeljni uzemljivač, rasporeda tipa "B", kod koga je zadovoljen uslov za srednji geometrijski poluprečnik uzemljivača: $r \geq l_1$, prema SRPS EN 62305-1:2011, tačka 2.3.3.2. gde je l_1 minimalna dužina uzemljivača. Uzemljivač se predviđa vodom FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č, položenim u sloju mršavog betona, ispod hidroizolacije. Svi spusni provodnici su spojeni sa uzemljivačem, a spojevi su izvedeni ukrasnim komadom SRPS N.B4.936/III i zaštićeni od korozije.

Zaštita objekta od vlage predviđena je postavljanjem hidroizolacije ispod temelja objekta. Zbog toga se uzemljivač izvodi kao klasičan, tako što se ispod hidroizolacije u sloj mršavog betona postavlja traka 25x4mm. Priključak odvoda na uzemljivač izvodi se trakom koja se postavlja ispod temelja, a zatim vodi po stubovima do mesta za povezivanje sa ispitnim spojem.

Od sabirnice za izjednačenje potencijala "SIP", do temeljnog uzemljivača polaže se vod FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.

Kontrolu gromobranske instalacije nakon završetka radova treba da izvrši nadležna institucija i da izda odgovarajući Atest.

Celokupna elektro instalacija mora prilikom postavljanja i/ili kada je završena, ali pre predaje korisniku biti pregledana i ispitana u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona.

G. OSTALO

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

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

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

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

TEHNIČKI OPIS TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA

A. STRUKTURNA KABLOVSKA MREŽA SKS

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

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

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

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

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

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

- Mini prespojnim panelom sa 8 slotova za RJ45 mikorutičnice

- Kasetom za splajsovanje optičkih vlakana

- Elementom za rezervu optičkog kabla

- Nosačima aktivne opreme

- Elementima za ranžiranje prespojnih i drugih kablova

- Napojnom letvom sa 3 šuko utičnice za napajanje aktivne opreme

- Prespojnim kablovima za prespajanje pasivnih i aktivnih portova

Ulaz svih kablova spoljašnjih mreža može se izvršiti sa bočnih strana i/ili sa strane baze isecanjem otvora potrebnih dimenzija. Kablovi se uvode i fiksiraju elementima za ranžiranje

kablova i terminiraju na odgovarajućim panelima. Uvođenje kablova u kutiju izvršiti tako da se ni jedan od elemenata razvoda i kablova ne vidi, radi fizičke bezbednosti mreže.

Instalaciju telefonsko-računarske mreže u stanovima u horizontalnom razvodu izvesti instalacionim kablom FTP 4x2x0.5 cat 6e, provučenim kroz instalacione cevi odgovarajućeg prečnika ($\text{Ø}16$ i $\text{Ø}32$) koje se ukopavaju u zid ispod maltera. Na mestima račvanja i lomljenja instalacije montirati razvodne kutije $\text{Ø}78$, a na mestima postavljanja utičnica u zid montirati razvodne kutije $\text{Ø}60$.

B. TV INSTALACIJE

U svim sobama na mestu gde je predviđen TV predviđena je po jedna TV priključnica, 1M. Priključnice su bele boje modularnog tipa. Ram i maska specificirani su u projektu elektroenergetskih instalacija, a TV priključnice u ovom projektu. Od razvodnog ormana u stanu do TV priključnica instalacioni kabl FTP 4x2x0.5 cat 6e. Svi instalacioni kablovi polažu se u zidu pod malterom u PVC cevima odgovarajućeg prečnika $\text{Ø}16\text{mm}$.

C. INTERFONSKE INSTALACIJE

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

D. RUČNA DOJAVA POŽARA

U objektu je predviđen sistem za dojavu požara. Sistem se sastoji od:

- centralnog uređaja za požarno uzbunjivanje,
- ručnih javljača požara,
- alarmnih sirena,
- kablovskih instalacija.

Namena sistema je da se izvrši ručno alarmiranje i izvršnu funkciju - dovođenje lifta u prizemlje.

Centralni uređaj za požarno uzbunjivanje su tipa QSSZ+ i sastoji se od napojno ispravljačkog sklopa, vremenskog sklopa za aktiviranje sirena, i akumulatorskih baterija za rezervno napajanje (12V, 22Ah). Sistem se postavlja u razvodni orman zajedničke potrošnje RO-ZP. Napon napajanja centralnog uređaja je 230VAC / 12VDC.

Centrala se napaja naponom iz mreže 230V/50Hz iz ormana RO-ZP sa posebnog strujnog kruga (napojni kabl mora biti minimalnog preseka od 1mm^2 i sa osiguračima od 5A). Rezervno napajanje 12VDC je iz sopstvene akumulatorske baterije (22Ah). Sistem obezbeđuje rad pri nestanku napona bez alarma 72h, a pri alarmu 0,5h.

Ručni javljači se montiraju pored vrata na putu evakuacije, predviđeni su na uočljivim i pristupačnim mestima, u komunikacijama i u blizini svih izlaza iz objekta na 1,5m od poda.

U stepenišnim prostorima objekata se postavljaju ručni javljači požara na svakom nivou i alarmne sirene u prizemlju, u garaži, na drugom i povučenom spratu

Upozorenje o nastanku požara vrši se zvučnim signalom preko alarmnih sirena koje se montiraju na visini 2m, a upravljački signal omogućava spuštanje lifta u prizemlje. Ručni javljači su postavljeni u stepenišnom prostoru na 1,5m od poda. Ručni javljači se aktiviraju razbijanjem stakla što automatski uključuje sirenu. Alarmne sirene se montiraju na zidu na visini od 2m. Instalacija za povezivanje javljača požara se izvodi kablovima JH(St)H 1x2x0,8mm položenim u instalacionu cev u zidu. Instalacija za povezivanje sirena i glavne stanice lifta se izvodi kablovima JEH(St)H 1x2x0,8mm Fe180/E30 položenim u instalacionu cev u zidu.

E. OSTALO

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

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

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

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

• VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Dr Žarka Fogaraša.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Dr Žarka Fogaraša.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Dr Žarka Fogaraša.

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** broj **D-2421/1** od 09.04.2026.

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za : Višeporodični stambeni objekat Pr+3+Ps u ulici Dr Žarka Fogaraša br. 28a na katastarskoj parceli top. br. 5437 K.O. Pančevo, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.

U objektima su predviđene sledeće instalacije:

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

SANITARNA VODOVODNA MREŽA:

Snabdevanje predmetnog objekata sanitarnom vodom vršiće preko novog priključka DN65 odnosno preko glavnog vodomera:

Ø32mm za sanitarnu mrežu koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 42.75 J.O. odnosno Q=1.63 lit/sec. Potreban priključak je Ø50mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik dn65.

Sa obzirom da voda ne doseže do krajnjih potrošača sa pritiskom iz ulične mreže, postaviće se hidrocilsko postrojenje za sanitarnu mrežu. Hidrocilsko postrojenje će se nalaziti u prizemnom delu objekta. Hidrocilsko postrojenje biće tipa: „RX4-6 /1 FR+1FR“, sa dve pumpe, H=10-53m, Q=40-180 l/min, 2*1,1 kw , ili drugi proizvođač istih karakteristika.

Glavni vodovodni razvod sanitarnog vodovoda vodi se od glavnog vodomera do hidrocila a zatim do kontrolnih vodomera svakog korisnika. Sistem razvoda sanitarne tople i hladne vode izveden je tako što se potrošači u objektu hladnom vodom snabdevaju direktno iz mreže dok je snabdevanje toplom vodom iz električnih bojlera. Temperatura tople vode koja izlazi iz bojlera je 60°C.

Vodovodna sanitarna mreža je predviđena od PE i PP cevi i fittinga. Cevna mreža je od propilenskih cevi N.P.10 .

Cevi vidno postavljene su izolovane termoizolacijom „Plamfleksa“ d=3cm. Cevi za konstrukciju moraju biti pričvršćene na svakih 1.5-2m, i obavezno ih odmaknuti 6cm od zida, radi održavanja higijene.

Hidrauličkim proračunom je određena količina hladne vode i dimenzionisani su vodomerni uređaji, dimenzije priključne cevi za snabdevanje vodom i neophodan pritisak u spoljnoj mreži za nesmetano funkcionisanje sistema.

Razvod vode izveden je kao granati razvod.

Na čitavoj mreži razvoda tople i hladne vode predviđeni su segmentni-revizioni zatvarači koji u slučaju havarije mogu da isključe potrošačke vodovodne vertikale, kao i potrošačke grane na svakoj etaži, tj sanitarne blokove.

Kompletan razvod instalacije vode - razvodnih grana će se izraditi unutar slojeva poda kao i u visini priključka dok će vodovodne vertikale biti postavljene skriveno u zidovima. Na spojevima vertikala sa razvodnim horizontalnim instalacijama - granama će se ugraditi revizioni ventili. Kompletan razvod instalacije tople i hladne vode će se izraditi od PP-R i PE cevi sa varenim spojevima, a cevi će se izolovati termo izolacijom. U šahti za smeštaj vodomera će se ugraditi sva potrebna oprema i armatura vodomera. Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomeri u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 6,12$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

Fekalna kanalizacija novoprojektovanog objekta priključiće se preko novog priključka na parceli koji je promera 160mm. Revizioni šaht fekalne kanalizacije nalaziće se neposredno iza regulacione linije.

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikala koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikala vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod dalje nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim priložima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150.

Kompletan razvod instalacije kanalizacije će se izraditi iz PP kanalizacionih cevi. Horizontalni razvod kanalizacije etaže će se izvoditi u visini priključaka kao I u sloju košuljice.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 3.11$ lit/sec. Potreban priključak za atmosfersku kanalizaciju je promera 160mm.

Atmosferska kanalizacija novoprojektovanog objekta priključiće se preko novog priključka na parceli koji je promera 160mm. Revizioni šaht fekalne kanalizacije nalaziće se neposredno iza regulacione linije. Vode sa krova ka uličnoj strani će se olučnim vertikalama usmeriti ka ulici, dok će se dvorišna strana priključiti na razvod atmosferske kanalizacije u okviru objekta. Zauljene vode sa parking prostora u prizemlju će se tretirati separatorom tipa „Aco Oleopator NS3 B125“ a nakon njega će se vode upustiti u uličnu mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko na predmetnoj lokaciji nije izvedena atmosferska kanalizacija, uslovno ciste vode ce se upustiti u zelenu površinu u dvoristu objekta, a preciscene zauljene vode ce se usmeriti u fekalnu kanalizaciju.

Odgovorni projektant
Broj licence:
Potpis:

Beba Vlajić dipl.inž.grad.
420 I 0107319



PRORAČUN FEKALNE KANALIZACIJE

NAPOMENA : proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

po standardu DIN 1986

$$Q = 0.7 \times (\Sigma AWs)^{1/2}$$

SANITARNI	BROJ	AWs	Σ AWs
OBJEKTI	IZLIVA		
	kom	lit / sec	lit / sec
umivaonik	16	0.50	8.00
WC šolja	15	2.50	37.50
tus kada	11	1.00	11.00
mašina za ves	10	0.50	5.00
sudopera	10	1.00	10.00
mašina za sud	10	0.50	5.00
			76.50

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju $Q = 6.12$ lit / sec

Usvojeni prečnik glavnog horizontalnog odvodnog kanala **Ø 160** - položen sa padom od 2%

Punjenje cevi $\approx 0.5 D$

$Q = 8,60$ lit / sec

$\vartheta = 1,23$ m / sec

DIMENZIONISANJE SANITARNOG VODOVODA

deonica		dužina deonice L	J.O.	količina vode	prečnik Du mm	gubitak	gubitak
od	do	m		lit/sec	Ø	bar	bar
PS	III	2.84	6.250	0.63	25	0.16	0.45
III	II	2.82	18.250	1.07	32	0.12	0.34
II	I	2.82	30.250	1.38	32	0.20	0.56
I	PR	2.82	42.250	1.63	40	0.09	0.25
PR	1	5.95	42.250	1.63	40	0.09	0.54
1	hidrocil	4.25	42.750	1.63	50	0.03	0.13
hidrocil	vodomer	11.75	42.750	1.63	50	0.03	0.35
vodomer	reg	2.50	42.750	1.63	50	0.03	0.08
							2.701

**Raspoloživi pritisak u mreži je 2,5
bara**

gubitak u mreži	2.70 m
gubitak na geodetskoj visini	14.30 m
gubitak na vodomeru	6.00 m
	23.00 m

Raspoloživi pritisak u mreži	2.500 bara
Potreban pritisak za objekat	2.300 bara
Slobodan pritisak na posl. Točjećem mestu	0.500 bara
Nedostaje pritiska	-0.300 bara

Iz proračuna vidimo da nam ne ostaje slobodno pola bara pritiska iz mreže, koliko je potrebno da imamo raspoloživo na poslednjem točjećem mestu, pa nam je iz tog raloga potreban uređaj za povišenje pritiska u mreži.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

$$Q = (F \times I \times \phi) / 10000$$

Dimenzionisanje atmosferske kanalizacije je izvršeno prema sledećim vrednostima inteziteta kiše za područje Pančeva dobijenih od JKP-a Vodovod i Kanalizacija Pančevo:

merodavni intezitet kiše za proračun olučnih vertikalala je $i=140$ l/s/ha

Slivne rešetke	slivna površina (m ²)	koeficijent C (-)	kol.padavina (l/sec/ha)	Q (l/s)
KROV -DVORISNI DEO	180	0.9	140	2.268
PRIZEMLJE GARAZA + SPOLJA POPOLOCANJE	75	0.8	140	0.84
				3.108

USVOJEN PREČNIK ZA ATMOSFERSKU KANALIZACIJU FI160mm

• SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj od godine Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Dr Žarka Fogaraša*. Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **18,90 m²**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599

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.

OBEZBEDENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- **1 garažno mesto** dim. 2,00 x 5,50 m
 - **3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m
 - **5 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata
 - **1 parking mesto** dim. 3,70 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekata
- kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
 1 GM/ 1 stambena jedinica

- **NAČIN GREJANJA**

Grejanje na struju – toplotne pumpe vazduh - vazduh.

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025., poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** 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 („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, 62/2023 i 91/2025).

Imajući u vidu dopis nadležnog MINISTARSTVA, toplotne pumpe vazduh – vazduh se smatraju obnovljivim izvorom energije, (član 91. stav 4.) zbog čega ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa ishodovanim uslovima JP „SRBIJAGAS“ br. **05-02-4-14/171-1** od **11.02.2026.**, na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod ($P_{max} = 3bar$) od polietilenskih cevi, prečnika PE d63 i PE d90 mm u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata sa izgrađenim kućnim gasnim priključcima (na predmetnoj katastarskoj parceli postoji izgrađeni kućni gasni priključak) – izgrađen i u funkciji
- primarni gasovod od čeličnih cevi dimencize DN 200, ($P_{max} = 6bar$), duž ulice u zaštitnoj čeličnoj koloni paralelno sa građevinskom linijom objekta – izgrađen i u funkciji

Nije planirano priključenje na gasovodnu mrežu.

U skladu sa ishodovanim uslovima JKP „GREJANJE“ Pančevo br. **TP/C-2001** od **02.03.2026.**, moguće je izvršiti priključenje na daljinski sistem grejanja, uz izgradnju nedostajuće toplovodne infrastrukture na k.p.br. 5720 K.O. Pančevo – ul. Dr Žarka Fogaraša, do šahta ispred planiranog objekta na k.p. br. 5437 K.O. Pančevo.

Nije planirano priključenje na toplovodnu mrežu.

- **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova „Telekom Srbija“, br. **D209/63182/2-2026**, datum: 11.02.2026. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema EKM objekata.

- Služba za mrežne operacije Pančevo:
 - Podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
 - Postojeće tk okno
 - Podzemni optički kablovi i PE cevi
 - Postojeća tk kanalizacija, kapaciteta 3x4 Ø110mm

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

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

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40mm od regulacione linije do ulaza u objekat;
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da

iznosi $r > 2,3$ m radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.

- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalima ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za svaki stan po jednu **novu telefonsku liniju – ukupno 10**.

• ODLAGANJE OTPADA

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane

JKP „HIGIJENA“ Pančevo broj: 02-17-2/2026-0106 od 12.02.2026. godine.

Na parceli su predviđena dva (2) kontejnera (jedan kontejner na šest stanova) za 10 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Pozicija kontejnera je prikazana na grafičkim prilogima i obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice k.p.br. 5720 K.O. Pančevo.

3. 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.

4. 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.

5. 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 10 stambenih jedinica u Ulici Dr Žarka Fogaraša br. 28A, Pančevo, na kat. parc. br. 5437 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- obezbediti uslove praćenja svih zemljanih radova od strane stručnjaka Zavoda, pri izgradnji infrastrukture, o trošku investitora, a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun investitora;

- izvođač i investitor su u obavezi da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora;

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

II Uvidom u literaturu i dokumentaciju zaključeno je da se sam predmetni prostor nalazi u zoni sa arheološkim lokalitetima (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- Ulica Lenjinova – zona između Trga slobode i Ulice Dr Kasapinovića – na ovom prostoru, godine 1984, vršena su probno-orijentaciona arheološka iskopavanja. Istraženo je ukupno oko 70m². Hronološki najstarijem periodu pripadaju nalazi starijeg gvozdenog doba, nađeni u jamama otkrivenih kod kućnih brojeva 5 i 7. Ove jame ukazuju na postojanje nadzemnih građevina ili zemunica u samoj blizini, tj. Postojanje jedne ili više nasebinskih celina ovog perioda. Sledeći period, pozno-antički, potvrđen je otkrićem dva skeletna gorba u ovoj zoni, koji su na osnovu grobnog inventara datovani u III – IV vek n.r. Na osnovu ovih grobova i starije literature može se pretpostaviti postojanje veće nekropole do sada neodređenog gabarita. Iz perioda razvijenog srednjeg veka otkriveni su ostaci okrugle podnice, deo kalote veće kružne peći i manja etažna peć sa pločom za posuđe iznad ložišta, kao i velika količina fragmenata srednjevekovne keramike. Naselje kojem pripadaju ovi objekti svakako se nalazi u neposrednoj blizini;
- Ugao ulica Lenjinova i Dr kasapinovića – Prilikom kopanja rova za kanalizaciju konstatovana je nekropola koja po materijalu može da datuje u period Seobe naroda;
- Ulica Cara Dušana – između JNA i Dr Kasapinovića – Prilikom zemljanih radova, od 1964. godine, nailazilo se na grobove, što ukazuje na prisustvo nekropole za sada još uvek neutvrđene datacije;

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica u Ulici dr Žarka Fogaraša br. 28A, Pančevo, na kat. parc. br. 5437 K.O. Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica u Ulici dr Žarka Fogaraša br. 28A, Pančevo, na kat. parc. br. 5437 K.O. Pančevo, 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 133/2** od 09.03.2026. godine.

6. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 10 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo. Površina parcele je **392,00 m²**.

Postojeći objekti na k.p.br. 5437 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 71,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

/ sa 10 stambenih jedinica /

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcele k.p.br. 5437 K.O. Pančevo, u ulici Dr Žarka Fogaraša br. 28A. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje deset (10) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je u neprekinutom nizu, nema podrum i ne prelazi granice susjednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susjednim parcelama k.p.br. 5436/1 i k.p.br. 5438 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m). Sa bočne leve strane, posmatrajući sa ulice, dvorište parcele se graniči sa susjednom parcelom k.p. br. 5436/2 K.O. Pančevo, ali ne i novoprojektovani objekat. Dubina gabarita objekta od regulacione linije ka prednjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 5720 od 0,00 do 0,38 m. Gabarit objekta ka zadnjem dvorištu, udaljen je od k.p.br. 5440 K.O. Pančevo od 14,95 do 18,05 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **80%** / ostvareno: **53,06% (208,00 m²)**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. **20%** / Zelenilo na tlu: **14,95% (58,62m²)**

+10% od raster ploča: **1,26% (49,45 m²)**

+10% od ozelenjenog ravnog krova: **4,95% (17,67 m²)**

UKUPNO: 20,72% - 81,24 m²

POPLOČANE POVRŠINE / ostvareno: **19,38% (75,93 m²)**

RASTER PLOČE / ostvareno: **12,61% (49,45 m²)**

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	Površina (m²)	Procenat (%)
Pod objektom (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	75,93	19,38
Raster ploče	49,45	12,61
Zelene površine (min. 20%) – zelenilo na tlu	58,62	14,95
UKUPNO	392,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
+10% od raster ploča	4,95	13,26
+10% od ozelenjenog ravnog krova	17,67	4,51
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	81,24	20,72

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Dr Žarka Fogaraša (k.p.br. 5720 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00m** i površine **18,90m²**.

Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p.br. 5437 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- **1 garažno mesto** dim. 2,00 x 5,50 m
 - **3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m
 - **5 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata
 - **1 parking mesto** dim. 3,70 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekata
- kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
 1 GM/ 1 stambena jedinica

neto površina prizemlja:	177,40 m ²
neto površina I sprata:	167,24 m ²
neto površina II sprata:	175,02 m ²
neto površina III sprata:	175,02 m ²
neto površina povučenog sprata:	177,79 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	872,47 m²
------------------------------	-----------------------------

bruto površina prizemlja:	208,00 m ²
bruto površina I sprata:	209,00 m ²
bruto površina II sprata:	219,00 m ²
bruto površina III sprata:	219,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	219,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1074,00 m²
-------------------------------	------------------------------

U prizemlju Objekta se nalaze zajedničke prostorije. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pretprostor za ulaz u garažu, garaža, pretprostor za pešački ulaz, ulazni hodnik, hodnik, lift i stepeništem (vertikalna komunikacija), prostorija za sanitarni hidrocil. Na I, II i III spratu predviđene su po 3 stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima. Na Povučenom spratu predviđena je 1 stambena jedinica. Objekat ukupno sadrži **deset** (10) stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps.

Ostvarena visina od kote terena do najviše tačke objekta/atike je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBEJEKAT				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	75.80		
Kota prizemlja	± 0.00 m	76.00		
Kota venca	+ 11.30 m	87.30	Visina venca	11,50 m
Kota objekta/atike	+ 15.30 m	91.30	Visina objekta/atike	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema prednjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema prednjem dvorištu: $P = 171,14 \text{ m}^2$
Max. dozvoljeno: **40%** ukupne površine fasade prema ulici: $68,46 \text{ m}^2$
Ukupno ostvareno: **27,14% (46,44 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade iznad prizemlja prema prednjem dvorištu: $P = 142,10 \text{ m}^2$
Max. Dozvoljeno: **50%** fasade iznad prizemlja prema zadnjem dvorištu: $71,05 \text{ m}^2$
Ukupno ostvareno: **17,49% (24,85 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Terasa koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacione linije iz ul. dr Žarka Fogaraša uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

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

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

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

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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d = 20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 390 cm od gotovog poda poslednje etaže.

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

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

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.

Broj licence:



200 1482 14

Potpis:

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Skica položaja parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo	R = 1 : 500
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 500
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 500
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 500
6.	Prikaz postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	R = 1 : 500



LEGENDA:	
	centar
	predmetna parcela

PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM br. 5437 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MAJDAN PAN DOO, Beograd (Čukarica), ul. Radnička br. 37A			
Broj projekta:		Objekat:			
UP - 03 - 01 / 2026		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo			
		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
		R = 1 : 25.000	UP	april 2025.	1.





KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE

	Y (m)	X (m)
1	7472306.39	4969186.28
2	7472306.72	4969185.52
3	7472309.60	4969178.45
4	7472310.04	4969178.64
5	7472311.96	4969174.77
6	7472314.94	4969168.79
7	7472316.32	4969166.00
8	7472322.63	4969153.31
9	7472311.25	4969151.25
10	7472306.9954	4969160.0016
11	7472306.10	4969161.86
12	7472305.43	4969163.26
13	7472302.82	4969168.27
14	7472296.3600	4969181.61
15	7472296.11	4969182.24
16	7472298.59	4969183.23

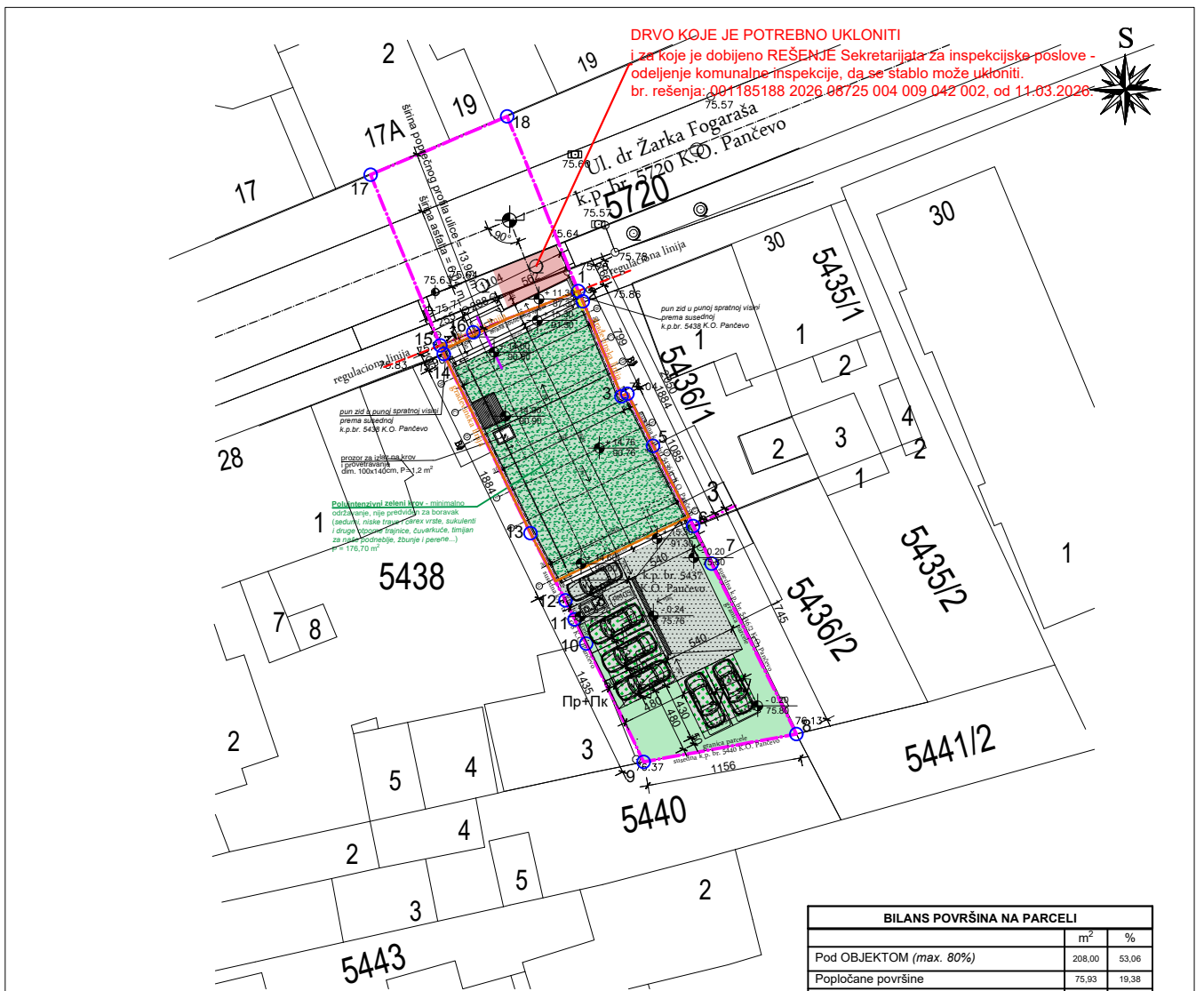
KOORDINATE OBUHVATA

17	7472290.9283	4969194.9338
18	7472301.0896	4969199.2773

LEGENDA:	
○ 1 - 16	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 i 18	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
█	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA za k.p.br. 5437 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MAJDAN PAN DOO, Beograd (Čukarica), ul. Dr Radnička br. 37A			
Broj projekta:	Objekat:		Datum:		Broj crteža:
UP - 03 - 01 / 2026	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo		april 2025.		2.
	Razmera:	Znak:			
	R = 1 : 500	UP			



DRVO KOJE JE POTREBNO UKLONITI
i za koje je dobijeno REŠENJE Sekretarijata za inspeksijske poslove -
oddeljenje komunalne inspekcije, da se stablo može ukloniti.
br. rešenja: 001185188 2026 08725 004 009 042 002, od 11.03.2026.



LEGENDA:	
○ 1 - 16	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 i 18	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	granice parcele
—	građevinska linija
—	regulaciona linija
■	višeporodični stambeni objekat
■	popločanje
■	raster ploče
■	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
■	zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75% (12,16 m ²)
■	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
■	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7472306.39	4969186.28
2	7472306.72	4969185.52
3	7472309.60	4969178.45
4	7472310.04	4969178.64
5	7472311.96	4969174.77
6	7472314.94	4969168.79
7	7472316.32	4969166.00
8	7472322.63	4969153.31
9	7472311.25	4969151.25
10	7472306.9954	4969160.0016
11	7472306.10	4969161.86
12	7472305.43	4969163.26
13	7472302.82	4969168.27
14	7472296.3600	4969181.61
15	7472296.11	4969182.24
16	7472298.59	4969183.23

KOORINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
17	7472290.9283	4969194.9338
18	7472301.0896	4969199.2773

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	75,93	19,38
Raster ploče	49,45	12,61
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
Površina parcela	392,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
+ 10% od raster ploča	4,95	1,26
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,67	4,51
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	81,24	20,72

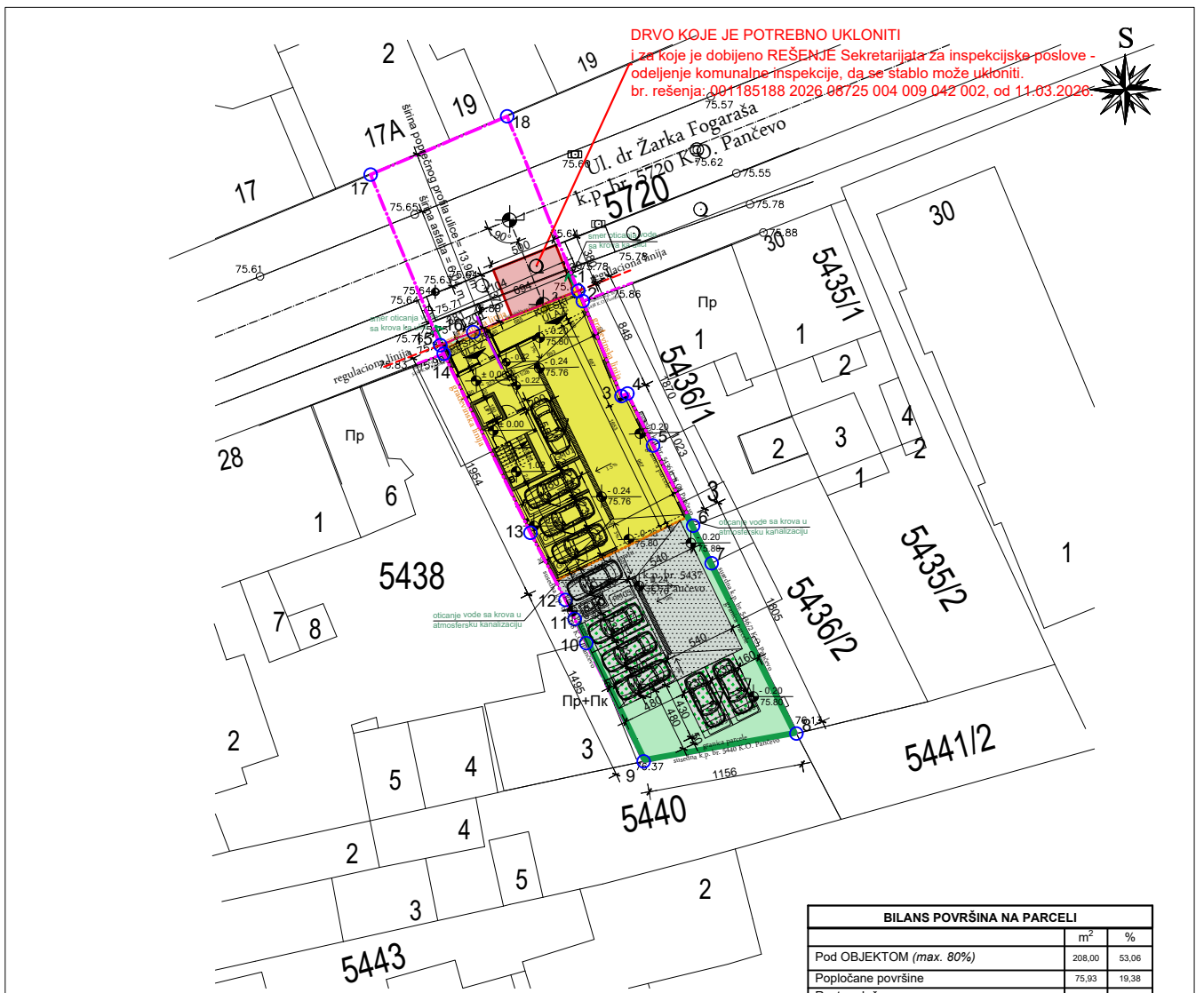
- 392,00 m² (površina parcele)
 1. zelenilo na parceli / tlu P = 58,62 m² = 14,95 %
 2. 10% površine raster ploča P = 4,95 m²
 se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,26%
 3. 10% površine zelenog krova objekta P = 176,70 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 17,67 m² = 4,51 %
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 14,95 + 1,26 + 4,51 = 20,72 %**

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinata osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599
površina priključka P = 18,90 m ²		
širina priključka 5,00 m		

MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesta u okviru objekta	
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
parking mesta u okviru parcele van objekta	
5 PM	PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,80 m sa nastavljajem 50 cm
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MAJDAN PAN DOO, Beograd (Čukarica), ul. Dr Radnička br. 37A			
Broj projekta:	Objekat:		Datum:		Broj crteža:
UP - 03 - 01 / 2026	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo		april 2025.		3.
	Razmera:	Znak:			
	R = 1 : 500	UP			



DRVO KOJE JE POTREBNO UKLONITI
i za koje je dobijeno REŠENJE Sekretarijata za inspeksijske poslove -
odeljenje komunalne inspekcije, da se stablo može ukloniti.
br. rešenja: 001185188 2026 08725 004 009 042 002, od 11.03.2026.

LEGENDA:	
○ 1 - 16	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 i 18	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	granice parcele
—	građevinska linija
—	regulaciona linija
—	živa ograda
—	višeporodični stambeni objekat
—	popločanje
—	raster ploče
—	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
—	zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75% (12,16 m ²)
—	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
—	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7472306.39	4969186.28
2	7472306.72	4969185.52
3	7472309.60	4969178.45
4	7472310.04	4969178.64
5	7472311.96	4969174.77
6	7472314.94	4969168.79
7	7472316.32	4969166.00
8	7472322.63	4969153.31
9	7472311.25	4969151.25
10	7472306.9954	4969160.0016
11	7472306.10	4969161.86
12	7472305.43	4969163.26
13	7472302.82	4969168.27
14	7472296.3600	4969181.61
15	7472296.11	4969182.24
16	7472298.59	4969183.23

KOORDINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
17	7472290.9283	4969194.9338
18	7472301.0896	4969199.2773

BILANS PLOŠTINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	75,93	19,38
Raster ploče	49,45	12,61
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
Površina parcela	392,00	100,00

Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
+ 10% od raster ploča	4,95	1,26
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,67	4,51
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	81,24	20,72

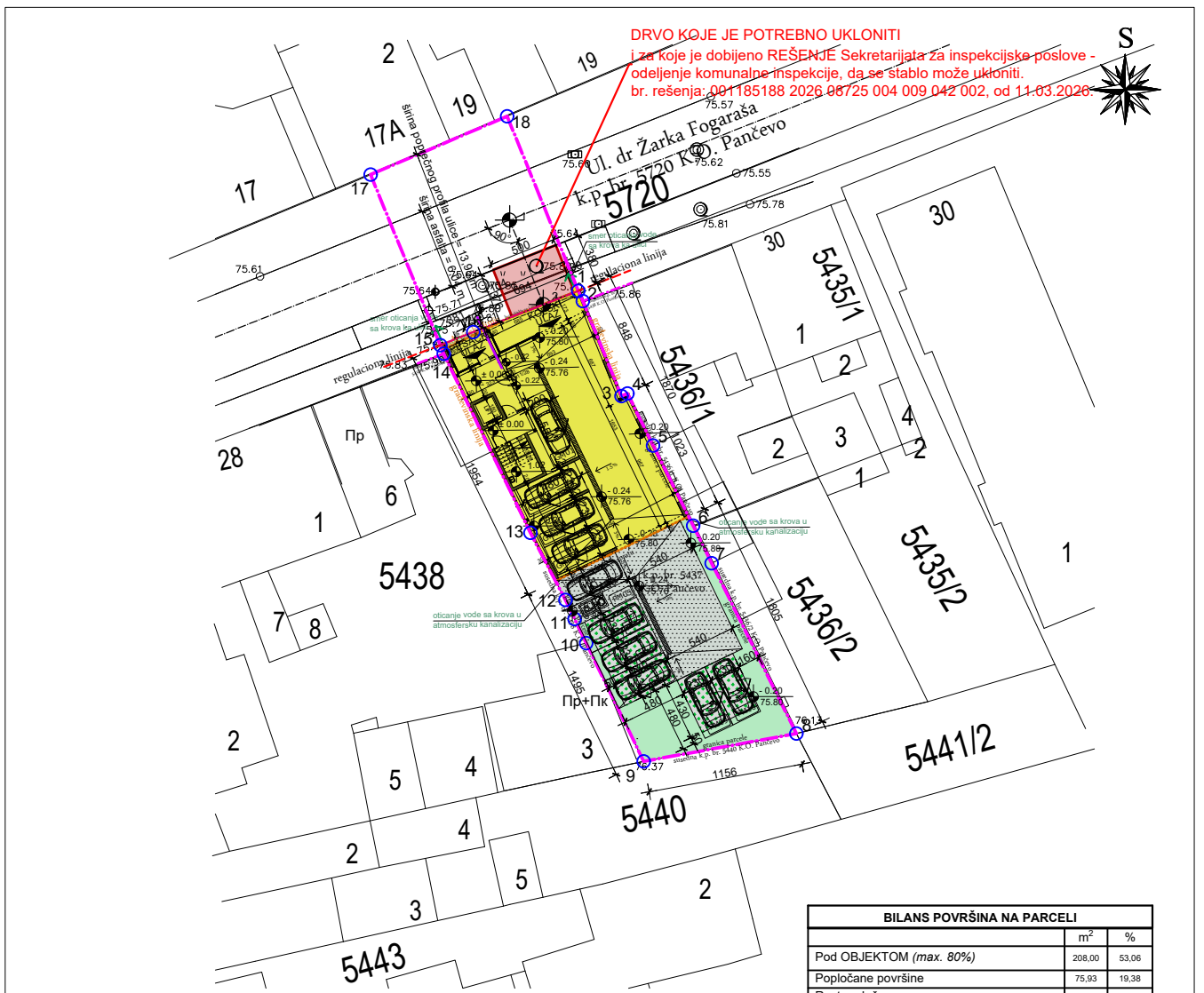
- 392,00 m² (površina parcele)
 1. zelenilo na parceli / tlu P = 58,62 m² = 14,95 %
 2. 10% površine raster ploča P = 4,95 m²
 se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,26%
 3. 10% površine zelenog krova objekta P = 176,70 m² iznad povučenog sprata
 se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 17,67 m² = 4,51 %
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 14,95 + 1,26 + 4,51 = 20,72 %**

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinata osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599
površina priključka P = 18,90 m ²		
širina priključka 5,00 m		

MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesta u okviru objekta	
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
parking mesta u okviru parcele van objekta	
5 PM	PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,80 m sa nastrižnjem 50 cm
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

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

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MAJĐAN PAN DOO, Beograd (Čukarica), ul. Dr Radnička br. 37A			
Broj projekta:	Objekat:		Datum:		Broj crteža:
UP - 03 - 01 / 2026	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo		april 2025.		4.
	Razmera:	Znak:			
	R = 1 : 500	UP			



DRVO KOJE JE POTREBNO UKLONITI
i za koje je dobijeno REŠENJE Sekretarijata za inspeksijske poslove -
oddeljenje komunalne inspekcije, da se stablo može ukloniti.
br. rešenja: 001185188 2026 08725 004 009 042 002, od 11.03.2026.

LEGENDA:	
○ 1 - 16	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 i 18	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	granice parcele
—	građevinska linija
—	regulaciona linija
■	višeporodični stambeni objekat
■	popločanje
■	raster ploče
■	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
■	zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75% (12,16 m ²)
■	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
■	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7472306.39	4969186.28
2	7472306.72	4969185.52
3	7472309.60	4969178.45
4	7472310.04	4969178.64
5	7472311.96	4969174.77
6	7472314.94	4969168.79
7	7472316.32	4969166.00
8	7472322.63	4969153.31
9	7472311.25	4969151.25
10	7472306.9954	4969160.0016
11	7472306.10	4969161.86
12	7472305.43	4969163.26
13	7472302.82	4969168.27
14	7472296.36	4969181.61
15	7472296.11	4969182.24
16	7472298.59	4969183.23

KOORINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
17	7472290.9283	4969194.9338
18	7472301.0896	4969199.2773

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	208,00	53,06
Popločane površine	75,93	19,38
Raster ploče	49,45	12,61
Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
Površina parcela	392,00	100,00

Zelenilo na parceli / tlu	58,62	14,95
+ 10% od raster ploča	4,95	1,26
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,67	4,51
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	81,24	20,72

- 392,00 m² (površina parcele)
- zelenilo na parceli / tlu P = 58,62 m² = 14,95 %
 - 10% površine raster ploča P = 4,95 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,26%
 - 10% površine zelenog krova objekta P = 176,70 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 17,67 m² = 4,51 %
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 14,95 + 1,26 + 4,51 = 20,72 %**

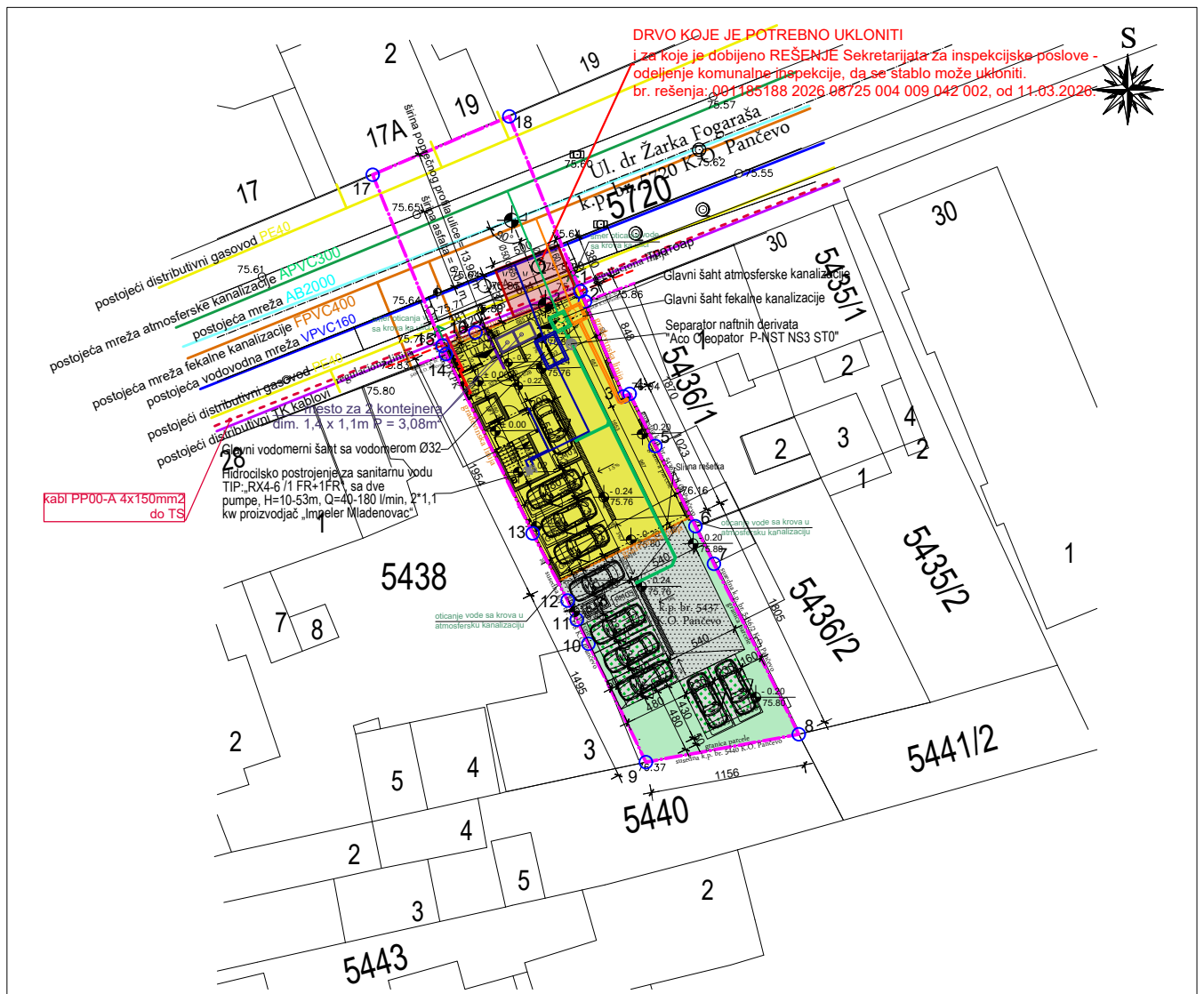
NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinata osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472301.2708	4969191.5576
2	7472303.7823	4969185.2599

površina priključka P = 18,90 m²
širina priključka 5,00 m

MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesta u okviru objekta	
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
parking mesta u okviru parcele van objekta	
5 PM	PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,80 m sa nastrižnjem 50 cm
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: MAJDAN PAN DOO , Beograd (Čukarica), ul. Dr Radnička br. 37A	
	Broj projekta: UP - 03 - 01 / 2026	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo	
	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: april 2025.
			Broj crteža: 5.



DRVO KOJE JE POTREBNO UKLONITI
i za koje je dobijeno REŠENJE Sekretarijata za inspeksijske poslove -
odeljenje komunalne inspekcije, da se stablo može ukloniti.
br. rešenja: 001185188 2026 08725 004 009 042 002, od 11.03.2026.

kabl PP00-A 4x150mm²
do TS

LEGENDA:	
○ 1 - 16	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 i 18	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	granice parcele
—	građevinska linija
—	regulaciona linija
■	višeporodični stambeni objekat
■	popločanje
■	raster ploče
■	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
■	zelenilo (visoko rastinje) 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 20,75% (12,16 m ²)
■	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
■	novoprojektovani saobraćajni priključak

—	vodovodna mreža
—	mreža fekalne kanalizacije
—	mreža atmosferske kanalizacije
—	elektrodistributivna mreža
—	postojeći distributivni gasovod PE40
—	podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
—	uslovljena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT					
	Odgovorni urbanista:	Investitor:					
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MAJDAN PAN DOO, Beograd (Čukarica), ul. Dr Radnička br. 37A					
Broj projekta:	Objekat:		Razmera:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 03 - 01 / 2026	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Dr Žarka Fogaraša br. 28A, k.p.br. 5437 K.O. Pančevo		R = 1 : 500	UP	april 2025.	6.	