

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: arhitec.serbia@gmail.com

<u>ZNAK:</u>	AG
<u>ŠIFRA:</u>	7111
<u>BR.TEH.DN.</u>	IDR - 55 - 10 / 2025
<u>INVESTITORI:</u>	MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, Prvomajska br. 8
<u>OBJEKTI:</u>	A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
<u>LOKACIJA:</u>	Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
<u>DOKUMENTACIJA:</u>	IDR - Idejno rešenje
<u>PRIMERAK:</u>	1
<u>DATUM:</u>	April 2026. godine

VLASNIK ATELJEA:

pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.inž.arh.

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitori:

MIROSLAV TODOROV
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti:

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /
Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Vrsta radova:

Nova gradnja

Glavni projektant:

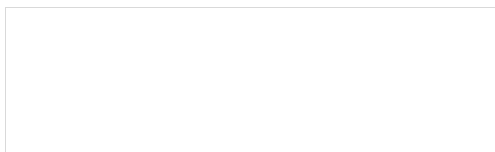
Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Elektronski potpis:

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

IDR - 55 - 10 / 2025

Mesto i datum:

Pančevo, april 2026.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana <i>glavne sveske</i>
0.2.	Sadržaj <i>glavne sveske</i>
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.10.	Uslovi pribavljeni van objedinjene procedure
0.11.	Kopije dobijenih saglasnosti
0.12.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010 odluka US, 24/2011 i 121/2012, 42/2013–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – i dr. Zakon 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDR Idejnog rešenja za novu gradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica / na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 u Pančevu, određuje se:

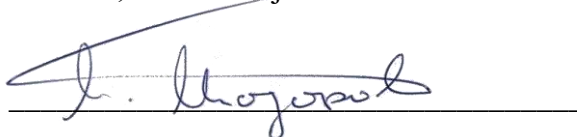
Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

broj licence 300 K838 11

Investitor:

MIROSLAV TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

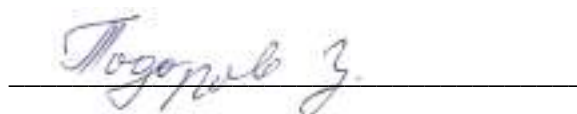
Potpis:



Investitor:

ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Potpis:



Mesto i datum:

Pančevo, april 2026.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant Idejnog rešenja za novu gradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica / na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 u Pančevu:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

I Z J A V L J U J E M

da su delovi projekta za Idejno rešenje međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta i da su projektu priloženi odgovarajući elaborati i studije

0	GLAVNA SVESKA	IDR - 55 - 10 / 2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 55 - 10 / 2025

Glavni projektant IDR:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

IDR - 55 - 10 / 2025

Mesto i datum:

Pančevo, april 2026.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	IDR - 55 - 10 / 2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 55 - 10 / 2025

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: **Srdan M. Kirić** dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 K838 11
Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: **»ArchiTec«**
Atelje za projektovanje, inženjering i konsalting
Pančevo, ul. Veljka Petrovića br. 5A

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



0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Objekat A. - u nizu Objekat B. - slobodnostojeći	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	Objekat A. - B kategorija Objekat B. - A kategorija	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	93,96 %	112221 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – do 2.000 m ² ili P + 4 + Pk (PS)
	6,04 %	123001 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo – do 400 m ² i P+1
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" br. 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 - ispravka tehničke greške, 6/19 - ispravka tehničke greške i 23/22 – izmene i dopune)	
grad / opština:	Pančevo	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština / radova koji su predmet zahteva:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta / priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.) koji su predmet zahteva:	/	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo / ulica Žarka Zrenjanina /	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Priključak na elektroenergetsku distributivnu mrežu	
Priključak na elektroinstalacije	Projektovan je NOVI PRIKLJUČAK
Ukupan kapacitet	<ul style="list-style-type: none">• 16 brojila za 16 STANOVA• 1 brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR• 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL• 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT• 1 brojilo za PPZ HIDROCIL <p>Ukupno: 20 (DVADESET) BROJILA U svemu prema uslovima "Elektrodistribucije Srbije" broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-456917-25/2 od 14.11.2025. godine</p>
Vrsta priključka	trajni priključak
Vrsta mernog uređaja	trofazna brojila zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	za svaku stambenu jedinicu po 1 brojilo (16) poslovni prostor (1) zajednička potrošnja (1) putnički lift (1)
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	zajednička potrošnja (1) putnički lift (1)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	ED broj postojećeg brojila 5007600857 / 103000061180
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	ne postoje netipični uređaji
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	nije potrebno
Način grejanja:	TOPLOTNE PUMPE VAZDUH - VAZDUH
Priključak na saobraćajnu infrastrukturu	
priključak na saobraćajnu infrastrukturu	Kolski i pešački prilaz predmetnom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo) REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK širine 5,00m i površine 64,00 m ² U svemu prema uslovima JP "Urbanizam" broj 03-203/2026 od 01.04.2026. godine
ukupan kapacitet	jedan (1) saobraćajni priključak
vrsta priključka	trajni priključak

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	
priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	<p>Predviđen NOVI PRIKLJUČAK na gradsku vodovodnu mrežu Predviđen NOVI PRIKLJUČAK na fekalnu kanalizaciju Predviđen NOVI PRIKLJUČAK na atmosfersku kanalizaciju</p> <p>U svemu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" broj D-14701/1 od 30.12.2025. godine</p>
ukupan kapacitet	<ul style="list-style-type: none"> • 16 vodomera za 16 STANOVA • 1 vodomer za 1 POSLOVNI PROSTOR • 1 GLAVNI vodomer <p>Ukupno: 18 (OSAMNAEST) VODOMERA</p>
vrsta priključka	trajni
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	za svaku stambenu jedinicu po 1 vodomer (16) poslovni prostor (1) glavni vodomer (1)
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	glavni vodomer (1)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	broj vodomera 1748098 / 401
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	ne postoje netipični uređaji
Priključak na telekomunikacionu mrežu	
priključak na – telekomunikacije	<p>Predviđena je za svaki stan i jednu poslovnu jedinicu po jedna nova telefonska / tv / internet linija U svemu prema uslovima "Telekom Srbija" broj D209/508956/2-2025 od 12.11.2025. godine</p>
ukupan kapacitet	sedamnaest (17) novih priključaka
Priključak na distributivnu gasovodnu mrežu	
priključak na – gasovod	-

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE:	
EPS:	broj: 8C.1.1.0.-D.07.15.-456917-25/2 datum: 14.11.2025. godine
JKP ViK:	broj: D-14701/1 datum: 30.12.2025. godine
JP URBANIZAM:	broj: 03-203/2026 datum: 01.04.2026. godine
GREJANJE:	broj: TR/S-1978 datum: 15.12.2025. godine
JP SRBIJAGAS:	broj: 05-02-4-14/1952-1 datum: 25.11.2025. godine
TELEKOM SRBIJA:	broj: D209/508956/2-2025 datum: 12.11.2025. godine
JKP HIGIJENA:	broj: 02-135-2/2025-0106 datum: 12.11.2025. godine
MUP:	broj: 07.23.1 broj: 217-9561/25 datum: 19.11.2025. godine
ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE:	broj: 1188/2 datum: 09.12.2025. godine

KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI:	
ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE:	broj: 404/2 datum: 12.05.2026. godine
Sekretarijat za urbanizam, građevinske i stambeno – komunalne poslove i saobraćaj POTVRDA UP-a	broj: datum:

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele / parcela:	k.p. br. 6248 K.O. Pančevo 773,00 m²	
	ukupna BRGP nadzemno:	Objekat A. 1.410,00 m² Objekat B. 24,00 m² Ukupno: 1.434,00 m ²	
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	Objekat A. 1.410,00 m² Objekat B. 24,00 m² Ukupno: 1.434,00 m ²	
	ukupna NETO površina:	Objekat A. 1.152,43 m² Objekat B. 22,08 m² Ukupno: 1.174,51 m ²	
	BRUTO površina prizemlja:	Objekat A. 282,00 m² Objekat B. 24,00 m² Ukupno: 306,00 m ²	
	površina zemljišta pod objektima / zauzetost:	306,00 m²	
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Objekat A. P + 3 + Ps Objekat B. P	
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Objekat A.	
		Visina venca:	11,50 m
		Visina objekta:	15,50 m
Kota trotoara:		- 0,20 m	
Kota prizemlja:		± 0,00 m	
Kota venca:		+ 11,30 m	
Kota objekta:		+ 15,30 m	
Objekat B.			
Visina venca:		2,67 m	
Visina objekta:		3,16 m	
Kota trotoara:	- 0,28 m		
Kota prizemlja:	- 0,28 m		
Kota venca:	+ 2,39 m		
Kota objekta:	+ 2,88 m		
apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Objekat A.		
	Kota trotoara:	+ 76.20 m	
	Kota prizemlja:	+ 76.40 m	
	Kota venca:	+ 87.70 m	
	Kota objekta:	+ 91.70 m	

		Objekat B. Kota trotoara: + 76.12 m Kota prizemlja: + 76.12 m Kota venca: + 78.79 m Kota objekta: + 79.28 m
	spratna visina:	Objekat A. prizemlje: h = od 2,50 do 2,60 m I, II, III i Ps: h = 2,60 m Objekat B. h = od 2,30 do 2,90 m
posebni delovi objekta:	broj stanova / funkcionalnih jedinica:	Objekat A. šesnaest (16) stambenih jedinica Objekat B. jedna (1) funkcionalna jedinica
	broj poslovnih prostora:	Objekat A. jedna (1) poslovna jedinica poslovni prostor - trgovina na malo
	broj garaža / garažnih mesta: 1PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² poslovnog prostora	Objekat A. 2 garažna mesta dim. 2,30 x 5,95 m 1 garažno mesto dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A. Objekat B. 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.
	broj parking mesta: 1PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² poslovnog prostora	12 parking mesta na parceli van objekta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Objekat A. Demit fasada sa kamenom vunom i dekorativnim slojem na mrežici i lepku Objekat B. Objekat je otvorenog tipa
	orijentacija slemena:	Objekat A. pad ravnog ozelenjenog krova SZ-JI Objekat B. JI
	nagib krova:	Objekat A. 2% Objekat B. 5°
	materijalizacija krova:	Objekat A. ozelenjen ravan krov Objekat B. krovni sendvič panel d=5cm
procenat zelenih površina:	min. 30%	ostvareno: 30,01 % (232,00m²)

indeks zauzetosti:	max. 70%	ostvareno: 39,58 % (306,00m²)
indeks izgrađenosti:		ostvareno: 1,85
popločane površine:		ostvareno popločanje: 19,67 % (152,00m²) ostvarene raster ploče: 15,39 % (119,00m²)
način grejanja:		Na struju toplotne pumpe vazduh - vazduh
druge karakteristike objekta:		/
predračunska vrednost objekta:		Objekat A. 82.500.00,00 Objekat B. 450.000,00
		82.950.000,00 RSD

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / namena poslovnog prostora je butik / i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica / nalazi se u Pančevu, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 18885 na predmetnoj k.p.br. 6248 K.O. Pančevo upisano je pet objekata od kojih su dva legalna a tri objekta su izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 160,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 21,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 52,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 10,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

POSTOJEĆI OBJEKAT NA PARCELI KOJI JE LEGALAN BIĆE UKLONJEN UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom

Novoprojektovani **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 0,00 m do 0,21 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje 16 stambenih i 1 poslovnu jedinicu / namena poslovnog prostora je butik / u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 0,00 m do 0,21 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od bočnih parcela k.p.br. 6249 i 6246 je 0,00 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 41,17 m do 41,37 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz A. Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Potrebno je rekonstruisati postojeći saobraćajni priključak širine 3,15 m na 5,00 m širine i površine 64,00m². Stacionirani saobraćaj je rešen na k.p.br. 6248 u okviru prizemlja objekata A. i B. na parceli. Širina pristupne trake za isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 5,95 m u okviru prizemlja objekta A.
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A.
- 12 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50cm na parceli van objekata
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m² poslovnog prostora

UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.152,43 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.410,00 m²

U okviru prizemlja objekta u prostoriji za odlaganje otpada obezbeđena su **četiri (4) kontejnera zapremine V=1.100 lit.** za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada i nalazi se na čvrstoj podlozi površine 1,4 x 1,1 m, tri (3) za stambeni deo i jedan (1) za poslovni prostor.

U prizemlju objekta se nalaze se zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija nalazi se ajnfort, pešački i kolski ulaz, vetrobran, prostorija za čistačicu i sanitarni hidrocil, ulazni hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), garaža i prostor za odlaganje komunalnog otpada.

U okviru poslovnog prostora / butik / nalazi se prodajni prostor sa garderoberom i wc-om. **Namena poslovnog prostora je trgovina na malo – butik.**

Asortiman robe pripada kategoriji **neprehrambenih proizvoda**, bez opasnih ili zapaljivih materijala, te se ne zahteva posebna tehnološka oprema, specifični uslovi skladištenja ili posebni sistemi ventilacije i zaštite osim standardnih za trgovinske objekte.

Prostor se koristi isključivo za maloprodaju gotovih proizvoda, bez dodatnih proizvodnih procesa. Obim aktivnosti obuhvata izlaganje, prodaju i skladištenje robe u količinama uobičajenim za maloprodajne objekte ove vrste.

Na I, II, III i povučenom spratu predviđeno je po četiri (4) stana sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **šesnaest (16) stambenih i jednom (1) poslovnom jedinicom.** 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 – orijentacioni parametar, a visina venca je **11,50 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 76.20 m		
Kota prizemlja:	± 0,00 m	+ 76.40 m		
Kota venca:	+ 11,30 m	+ 87.70 m	Visina venca:	11,50 m
Kota objekta:	+ 15,30 m	+ 91.70 m	Visina objekta:	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Na fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Žarka Zrenjanina uvučen od 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučeno sprata,

koristi se kao terasa. Na terasi povučenog sprata prema susednim k.p.br. 6249 i 6246 K.O. Pančevo, predviđeni su zidovi celom spratnom visinom.

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 voda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

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

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC300, atmosferska voda sa krova objekta sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka prečnika DN110 će se sprovoditi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d=20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 55 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

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

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 160cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena osim u kuhinjama gde su vrata zastakljena zbog posrednog prirodnog osvetljenja prostorije. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrilna. Glavna ulazna vrata su dvokrilna, zastakljena, sigurnosna sa interfonskom bravom sa otvaranjem na spolja i opremljena su uređajem za automatsko redosledno zatvaranje vrata. Svi prozori su od PVC-a.

Ventilacioni kanali koji su postavljeni u kuhinjama, kupatilima i pomoćnim prostorijama obloženi su gips kartonskim pločama odgovarajuće vatrootpornosti.

U prizemlju se pod hidroizoluje (hidroizolacionim malterom) – samo ulazni deo sa vertikalnom komunikacijom za pešake, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima. Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi terevol 2 cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija.

Na povučenom spratu je kod podesta stepeništa zadnjeg sprata izveden otvor za provetravanje / odimljavanje i izlaz na tavan / krov dim. 1,00 x 1,40 m. Predviđeno je i

provetravanje / odimljavanje liftovskog okna otvorom / kanalom dim. 25 x 25 cm (površina preseka min. 2% osnove voznog okna).

B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Novoprojektovani **B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /** postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo kao dvorišni objekat u funkciji stanovanja, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 46,50 m do 46,61 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje pomoćnog objekta – nadstrešnice, koja je u funkciji stanovanja, u okviru koje se nalaze dva (2) garažna mesta. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 46,50 m do 46,61 m, slobodnostojeći je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od susedne bočne parcele k.p.br. 6247 je 0,87 do 0,91, od susedne bočne parcele k.p.br. 6250/2 udaljen je od 6,03 do 6,06 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 13,47 do 13,55 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz B. Pomoćnom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Rekonstruisani kolski pristup je širine 5,00 m i površine 64,00m².

UKUPNA NETO POVRŠINA:	22,08 m²
------------------------------	----------------------------

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	24,00 m²
-------------------------------	----------------------------

Visina slemena od kote terena do najviše tačke je **3,16 m** što je u skladu sa Planom propisanih 12,50 m za objekte spratnosti P + 1 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **2,67 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 8,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota prizemlja:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota venca:	+ 2,39 m	+ 78.79 m	Visina venca:	2,67 m
Kota slemena:	+ 2,88 m	+ 79.28 m	Visina objekta:	3,16 m

Krov je predviđen kao jednovodan krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu, u potpunosti je vidljiv. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se horizontalnim visećim olukom i olučnom vertikalom, sa krovne ravni u zelenu površinu na sopstvenoj parceli. Krovu se pristupa sa spoljne strane pomoću merdevina.

Konstrukcija objekta:

- Sistem:	Kutijasti čelični profili. Sve se dimenzioniše prema statičkom proračunu
- Temelji:	Trakasti, centrični, od armiranog betona, dimenzionisani prema statičkom proračunu
- Ploča na tlu:	Podna ploča je armirano betonska, sa armaturnom mrežom Q188, d = 15 cm

- Spoljni zidovi:	Čelični stubovi i netransparentna pregrada samo sa jedne strane (ka susednoj parceli)
- Stolarija	-
- Krovna konstrukcija:	Čelična krovna konstrukcija
- Krovni pokrivač:	Krovni sendvič panel

Završna obrada:

Urađena je da se zadovolje svi higijensko – tehnički uslovi:

- Podovi:	Beton
- Zidovi:	Objekat je otvorenog tipa, sa jedne strane koja je orijentisana ka susednoj parceli se nalazi netransparentna pregrada
- Obrada spoljašnjih zidova:	Objekat je otvorenog tipa
- Odvođenje atmosferskih voda	Horizontalnim visećim i vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu, od objekta.
- Limarski radovi:	Olučne horizontale i vertikale, pokrivanje krova, kao i sve opšivke, uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno, sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.

Površina parcele k.p.br. 6248 K.O. Pančevo iznosi 773,00m²

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **1,85**.

Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni ŠIRI CENTAR po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. **70%** (zona šireg centra).
ostvareno: **39,58%** (306,00m²)

ZELENILO min 30 %:

1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
2. 10% površine raster ploča P = 119,00 m²
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244,00 m² iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
objekat A.	282,00	36,48
objekat B.	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
Raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli	196,00	25,36
POVRŠINA PARCELE	773,00	100,00
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 30%)	= 232,00	= 30,01

Glavni projektant:

Broj licence:

Potpis:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

300 K838 11

(Handwritten signatures)



0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

	NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
OBJEKAT A.	POSLOVNI PROSOR	PRIZEMLJE	–	69,61 m²
	GARAŽNO MESTO - GM 1	PRIZEMLJE	–	22,00 m²
	GARAŽNO MESTO - GM 2	PRIZEMLJE	–	13,68 m²
	GARAŽNO MESTO - GM 3	PRIZEMLJE	–	13,68 m²
	STAN BR. 1	I SPRAT	jednoiposoban	52,06 m²
	STAN BR. 2	I SPRAT	jednoiposoban	54,90 m²
	STAN BR. 3	I SPRAT	jednoiposoban	55,32 m²
	STAN BR. 4	I SPRAT	jednoiposoban	52,27 m²
	STAN BR. 5	II SPRAT	jednoiposoban	52,06 m²
	STAN BR. 6	II SPRAT	jednoiposoban	54,90 m²
	STAN BR. 7	II SPRAT	jednoiposoban	55,32 m²
	STAN BR. 8	II SPRAT	jednoiposoban	52,27 m²
	STAN BR. 9	III SPRAT	jednoiposoban	52,06 m²
	STAN BR. 10	III SPRAT	jednoiposoban	54,90 m²
	STAN BR. 11	III SPRAT	jednoiposoban	55,32 m²
	STAN BR. 12	III SPRAT	jednoiposoban	52,27 m²
STAN BR. 13	POV. SPRAT	jednoiposoban	51,90 m²	
STAN BR. 14	POV. SPRAT	jednoiposoban	54,90 m²	
STAN BR. 15	POV. SPRAT	jednoiposoban	55,32 m²	
STAN BR. 16	POV. SPRAT	jednoiposoban	52,10 m²	
OBJEKAT B.	GARAŽNO MESTO - GM 14	PRIZEMLJE	–	11,04 m²
	GARAŽNO MESTO - GM 15	PRIZEMLJE	–	11,04 m²

0.10. USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

ЦЕОП:

МИРОСЛАВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-456917-25/2

ПРВОМАЈСКА бр. 8

Панчево, 14.11.2025

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 14.11.2025. године, поднетог у име МИРОСЛАВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ, ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА бр. 8 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА бр. 89 парцела број 6248, 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-55-10/2025 од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови**.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

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

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

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

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

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: **Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорту објекта, исти морају бити уграђени са исте**

странице где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 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 и постојећег прикључка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од 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: нов нн извод из ТС Жарка Зрењанина

Опис прикључка до мерног места: од ТС Жарка Зрењанина изградити нн кабловски вод до КПК ЕВ-2П на фасади објекта каблом типа ПП00/А 4*150мм².

Постојећи КПК укинути израдом нн спојнице .

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

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

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

КПКЕВ-1П (хидрант са хидроцилом) повезати, пре осигурача, са КПКЕВ-2П , каблом пресека и типа РР00-А 4x25мм².

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10мм²

У ТС на нн изводу уградити осигураче од 200А

укинути, демонтирати и одјавити постојећи прикључак пре рушења објекта

Опис мерног места: На приступачном месту, у улазу објекта два МОММ-9 и један МОММ-3 , који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МОММ9						
1	ствнови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	ствнови	7	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		20				

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:	3.310.113,55	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	482.292,75	РСД
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	3.792.406,30	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

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Прилог УПП за урбанистички пројекат предмет 456917-25 за објекат у Жарка Зрењанина 89 6248 КО Панчево

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBIoT комуникационим модемом	КОМ	20,00	34.996,25	699.925,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	60,00	860,95	51.657,00
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
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	15,00	6.797,40	101.960,94
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				1.442.384,46
2.	НН кабловски водови				
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	м ³	25,00	3.130,00	78.250,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у ров без опеке и песка	м	60,00	2.256,66	135.399,60
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	20,00	2.311,46	46.229,20
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	1,00	4.712,80	4.712,80

6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	15,00	909,68	13.645,20
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 см.	m3	10,00	5.370,40	53.704,00
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	60,00	21,92	1.315,20
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	m	20,00	558,96	11.179,20
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 см.	m3	10,00	5.238,88	52.388,80
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	3,00	2.599,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене ограде на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	80,00	948,80	75.904,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/мм ² (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	2,00	35.072,00	70.144,00
6.4.12	Ручно разбијање асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 цм	m ²	30,00	4.334,90	130.047,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебљина до 10 цм	m	120,00	877,82	105.338,40
6.4.64	Набавка, испорука и уградња асфалта у слојевима за тротоар или бицикличку стазу, дебљина слоја 3 см ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ЧИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И НАБИЈАЊЕ ТАМПОНА	m ²	30,00	4.384,00	131.520,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	10	700,00	7.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	10	1.644,00	16.440,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	м	30	87,68	2.630,40
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00

Предмер и предрачун

9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	0,00	200,00	0,00
6.1.49	Хидрауличко утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	м	20,00	16.768,80	335.376,00
Укупно НН прикључни вод					1.326.412,80
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
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.107,60	3.322,80
	надзор над изградњом еео	ком	1,00	26.111,00	26.111,00
1.2.17	Кабловска спојница 1кV за вишежилне каблове изоловане пластичном масом без механичке заштите (XP00) 70-150mm ² ; 1GLT4.150 или одговарајуће	ком	1,00	16.988,00	16.988,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација преко 32	ком	20,00	626,00	12.520,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					173.846,60
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					2.942.643,86

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова система

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић дипл.инж.ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

14.11.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-456917-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
омм							
1	омм	рсд	1,00	1.442.384,46	1.442.384,46	0,00	
				ЗБИР:	1.442.384,46	0,00	
нн вод							
1	нн вод од ТС до клк	рсд	1,00	1.326.412,80	1.326.412,80	0,00	
				ЗБИР:	1.326.412,80	0,00	
пројекат							
1	пројектна документација и дозволе	рсд	1,00	350.000,00	350.000,00	0,00	
				ЗБИР:	350.000,00	0,00	
остало							
1	осталитрошкови	рсд	1,00	173.846,60	173.846,60	0,00	
				ЗБИР:	173.846,60	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	3.310.113,55	0,00
					ПДВ 20%	662.022,71	0,00
					ИЗНОС	3.972.136,26	0,00
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага							
				ЗБИР:	0,00	0,00	
Одобрена снага							
1	станови (Широка потрошња)	kW	276,00	1.397,95	385.834,20	0,00	
2	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
3	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
5	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
				ЗБИР:	482.292,75	0,00	
					УКУПНО	482.292,75	0,00
					ПДВ 20%	96.458,55	0,00
					ИЗНОС	578.751,30	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	3.792.406,30	0,00
					ПДВ 20%	758.481,26	0,00
					ИЗНОС	4.550.887,56	0,00



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-14701/1
Панчево, 30.12.2025. год.

Инвеститор: МИРОСЛАВ ТОДОРОВ и ЗОРИЦА ТОДОРОВ Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дип.инж.арх. Место грађње: Улица Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево
--

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ (наш број Д-14701 од 2.12.2025. год.), који се односи на издавање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу). На колектор фекалне канализације FB1100/600 није дозвољено прикључање.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио Идејно решење бр 55-10/2025 новембар 2025. године које је израдио „ArchiTec“ Панчево, Срђан Кирић, дип.инж.арх., улица Вељка Петровића бр. 5 А
- Идејно решење садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију.
- Парцела инвеститора има водоводни и канализациони прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је МИРОСЛАВ ТОДОРОВ.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 63, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- **Због распореда градских инсталација у улици извршити измену положаја прикључних шахтова (приказано на достављеној ситуацији)**

Водовод:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градски водовод од азбестцементних цеви Ø 200 у улици Жарка Зрењанина, тражени пречник је OD 63 (Ø50). У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се у колском улазу, на око 1,5m од регулационе линије).
- По Идејном решењу за објекат није потребно урадити хидрантски развод.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани 50/20mm) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (1,40m x 2,00m светли отвор, дубина 1,5m (светли отвор))
- Носивост шахт поклопа одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.

- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испуштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију Ø 250. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- Прикључање извршити на шахт (кт 76,04/ кдц 74,13), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- 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 из Идејног решења, прикључење на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка на градску атмосферску канализацију која се налази у улици Жарка Зрењанина.
- Положај прикључног шахта је ложиран на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије
- Прикључање извршити на шахт (кт 76,02/ кдц 74,54), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод и фекалну канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи 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 изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 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.

ВД Директор
Ненад Ракић, дипл. менаџер





Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-203/2026
Панчево, 01.04.2026.

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

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта са на катастарској парцели бр. 6248 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Жарка Зрењанина у Панчеву, на кат.парцели 8067/1 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi Tec“ из Панчева. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Жарка Зрењанина, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Жарка Зрењанина, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвојења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 06484015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



- 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 истога, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, а све у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Жарка Зрењанина у Панчеву.

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

- Део улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице 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 – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: центарик (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рајун: 160-461690-69 (Бланка Интеса)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

V. 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. 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.

VII. Инвеститор је у обавези да са даном подношења пријаве радова на изградњи објекта, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, осим за домаћинства, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Решавајући по захтеву инвеститора Тодоров Мирослава и Тодоров Зорице из Панчева, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 –др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево, ПИБ 101081396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



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

Обрадио: **Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја**

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2



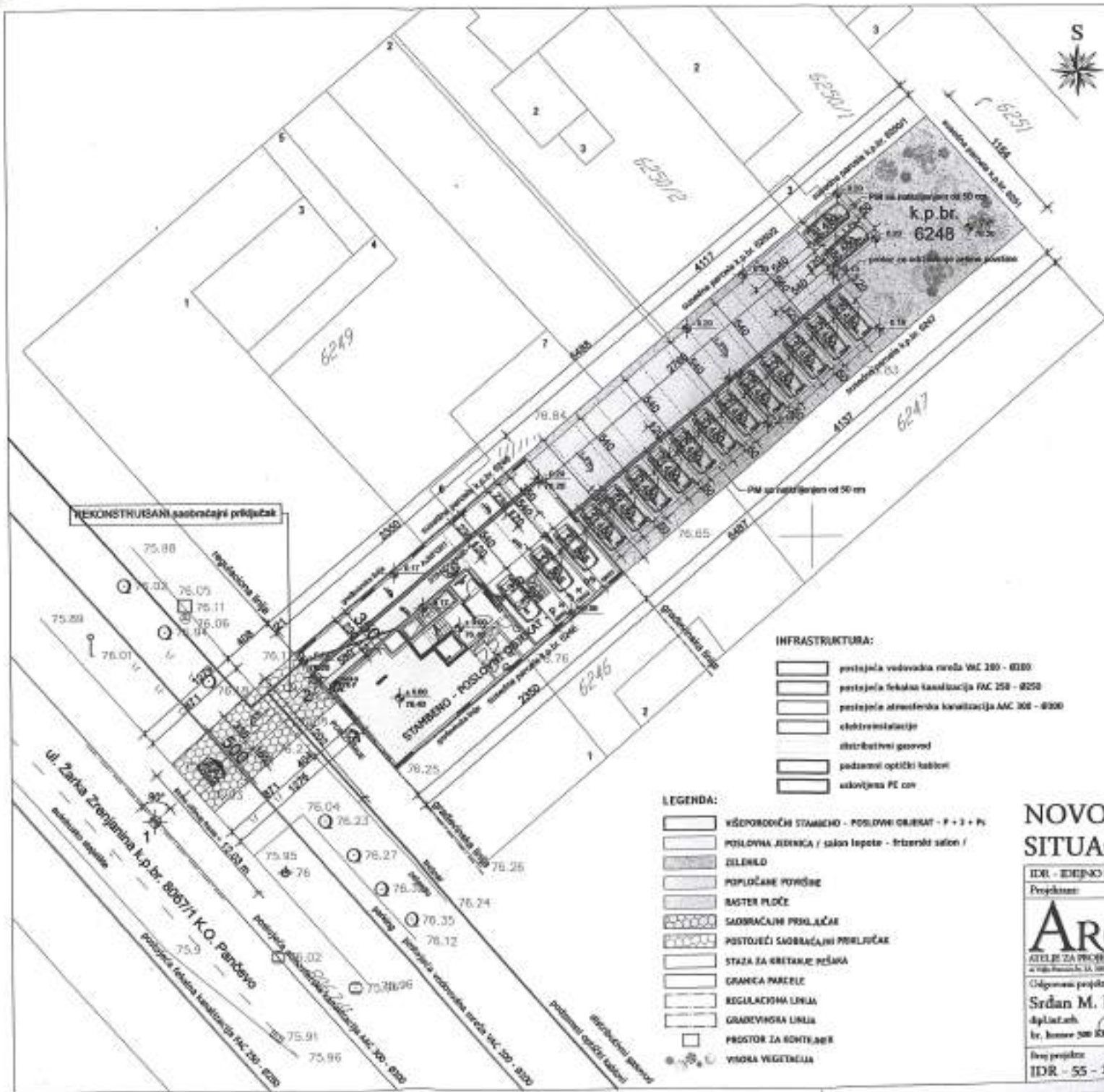
Директор

Славе Бојацијевић, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Кересторјева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051396, Матични број: 09484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



BRZI FUNKCIONALNI IT (NEKONSTRUIRANO) JEDINICA

POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PROJEKTOVANOG OBJEKTA:	282,00 m ²
INDKS ZAPOSLENI:	max. zaposla 70%
INDKS ZAPOSLENI:	zaposlene: 30,48% / 232,00 m ² /
INDKS ISKORISNOSTI:	definisano na osnovu izdatka ugrednosti i dozvoljene spretnosti zaposlene: 0,36
ZELENILO:	min. pod zelenilo površine: 14% zaposlene: 34,92% / 239,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	osnovno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / osnovno raster ploče: 17,85% / 139,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSNOVNIH TAČAKA

Y (m)	X (m)
1. 747200.0937	498920.1793
2. 747271.1913	498920.1824

Širina saobraćajnog priključka: 0,00 m
Površina saobraćajnog priključka: P = 94,00 m²

- ODREĐENO JE OSNOVNO STANJE IZ PREGLEDANJE ZA 10 STANJE I 1 POSLOVNO OSNOVNO I TO:**
- 2 GARAJNA MESTA dim. 2,30 x 5,35 m u okviru prizemlja objekta
 - 1 GARAJNO MESTO dim. 3,70 x 5,35 m u okviru prizemlja objekta na nivou sa nivoom terena
 - 14 PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,00 m NA PARCELI VAN OBJEKTA na nivou terena od 50 cm

IZLANS POVRŠINA NA PARCELI

vrsta	m ²	%
Povr. objekatom	282,00	30,48
popločena površina	152,00	19,67
raster ploče	139,00	17,85
zelenilo na parceli / tla	201,00	26,00
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tla	201,00	26,00
+ 12% dodatno zelenilo od raster ploče	14,00	1,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog trnava	24,00	3,10
UKUPNO ODREĐENO ZELENILO: (m ² - tla) = 239,00 = 30,92%		

- 773,00 m² (površina parcele)**
- zelenilo na parceli / tla P = 201,00 m² = 26,00%
 - 10% površine raster ploče P = 139,00 m² sa obračunom kao dodatno zelenilo tla iznosi: 14,00 m² = 1,82%
 - 10% površine zelenog trnava iznosi P = 24,00 m² sa obračunom kao dodatno zelenilo tla iznosi: 24,00 m² = 3,10%
- UKUPNO ODREĐENO ZELENILO: 1. + 2. + 3. = 239,00 + 1,82 + 3,10 = 34,92%**

- INFRASTRUKTURA:**
- postojeca vodovodna mreža VAC 180 - Ø100
 - postojeca fekalna kanalizacija FAC 150 - Ø250
 - postojeca atmosferska kanalizacija AKC 300 - Ø300
 - elektroinstalacije
 - distributivni gasovod
 - podzemni optički kablovi
 - uklonjena PE cevi

- LEGENDA:**
- VEŠPORDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + P
 - POSLOVNA JEDINICA / saloni lepote - tržnički salon /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADJEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE Projektor:	Plan projekta: 1. PROJEKAT ARHITEKTURE
ARCHITEC AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA BEOGRAD, BEOGRADSKA 11, 11000 Beograd, Tel: 34 20 00 11-12-13-14, E-mail: info@architec.rs	Ispravnost: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajjaka br. 8
Odgovoran projektant: Srdan M. Kiric dizajner br. licence 308 8308	Objekat: VEŠPORDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + P na 16 parcela u 11 poslovnim zgradama Pančevo, ul. Zorica Zrenjaninca br. 16 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Plan projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Štampa: AG Datum: III 2025 Skala crteža: 1:7,1



4/299
17-12-2025

МИРОСЛАВ ТОДОРОВ
ЗОРИЦА ТОДОРОВ
Првомајска бр. 8
26000 ПАНЧЕВО



Наш број: TP/C-1978
Панчево, 15.12.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду пројектне документације
за прикључење објекта на даљински систем грејања

За потребе израде техничке документације за изградњу:

Вишепородичног стамбено - пословног објекта спратности П+3+Пс са 16 (шеснаест) стамбених јединица и 1 (једном) пословном јединицом, укупна нето грејана површина 925,74m², који ће се налазити у Панчеву у ул. Жарка Зрењанина бр. 89, на кат. парцели бр. 6248 к.о. Панчево, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања и прикључење на даљински систем грејања

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објекат ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t = 65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t = 20^{\circ}\text{C}$.
- За укупну површину објекта, који се прикључује на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 80kW.
- Топлотну подстану је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из будућег шахта испред кат. парц. бр. 6210 к.о. Панчево за који су издати услови наш бр. ТР/С-1748 (01.12.2022. год).
- Уколико до тренутка прикључења Вашег објекта не буде изграђена ова наведена недостајућа инфраструктура, онда је потребно да изградите деоницу од постојећег шахта (испред Жарка зрењанина бр. 67) до предметног објекта у укупној дужини око 190м. Испред кат. парц. бр. 6248 к.о. Панчево је потребно изградити шахт.
- Прикључни топловод од новоизграђеног шахта даље извести до будућег објекта на кат. парц. бр. 6248 к.о. Панчево у дужини до 30m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топловодну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Изградњу прикључног топловода од изграђене инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева”, бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 671,16 динара/ m^2 без ПДВ-а. (на дан 15.12.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Обавеза инвеститора је да предвиди топлотну подстану која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, и која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5 m.
 - Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанции и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанции и везе са диспечерским центром.
 - Подстану мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
 - Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанции електричном енергијом морају бити минимум 25 А.
 - У просторији која се планира за подстану потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
 - Инвеститор је обавезан да постави кабл (Ysty 2x2x0,8) од електро ормана у подстану до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5 m од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

- Топловод извести предизолованим цевима атестираним од произвођача са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Спојеве две цеви извести термоскупљајућом спојницама, а затим поставити термоскупљајуће манжетне. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Извршити антикорозивну заштиту спојева пре постављања изолације.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом

укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.

- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "L", "Y" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600mm дубине 2000mm, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600mm или $\varnothing 600$, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

ПОДСТАНИЦА

- Режим рада котларнице и топловода је у систему 100/55°C.
 - Подстананица у предметном објекту мора бити изведена са опремом за аутоматску регулацију. Предвидети регулацију температуре $T_{\text{плотиса}}$ по протоку и према $T_{\text{сл}}$. Неопходна је уградња следећих елемената: плочасти измењивач топлоте, електромоторни пролазни регулациони вентил, коси балансни вентил или комби вентил са директном регулацијом протока, мерило испоручене количине топлотне енергије (ултразвучни мерач протока, рачунска јединица, трансмитер притиска и потребан број температурских сензора. Напајање је 220V и комуникациона картица MBUS или RS232), 2 (две) циркулационе пумпе са три брзине или са фреквентним регулатором са термичком заштитом на пумпи и сигнализацијом квара, једна радна, а друга магацинска резерва, експанзиони суд довољне корисне запремине на повратном воду секундарног круга, вентил сигурности на полазном воду секундарног круга са притиском отварања 3 бар, одвајач нечистоће на примарној и секундарној страни. Сва опрема у примарном делу подстананице мора бити пројектована за радни притисак до 16 бара и температуру воде до 130°C.
 - Електроенергетски део подразумева: микропроцесорски регулатор са комуникационим модулом (MBUS или RS232) за регулацију температура максималног протока у примару а према снази потрошача. Регулисање амбијенталне температуре се врши посредно и то регулацијом температуре воде у напојном воду радијаторског грејања у зависности од спољне температуре ваздуха, рачунску јединицу мерила утрошка топлотне енергије, индикацију рада циркулационе пумпе, осигураче, прекидаче.
 - Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од алуминијумског, поцинкованог или бојеног челичног лима.
 - Опрема и софтвер морају бити усаглашени са постојећим системом даљинског надзора и управљања ЈКП "Грејање".
 - Саставни део овог документа је прилог: "Опрема у топлотној подстанници са детаљном спецификацијом", коју инвеститор користи у случају да сам набавља и уграђује опрему за топлотну подстанницу.

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте

– специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.

- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин: хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*

- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.

- За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
- Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr; DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON
- Мерила треба да буду опремљена M-bus комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
- Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
- Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстаници. Орман RO-K је потребно опремити са: M-bus converter-om, GPRS router-om, сервисном утичницом 230V 10A и унутрашњом светилком.
- Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
- Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
- Приликом димензионисања кабла за M-bus комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Bits/s.
- Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
- За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "Т" комаде са прикључком M10x1mm
- Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
- DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10cm.

- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим

најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.

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

Обавештење:

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

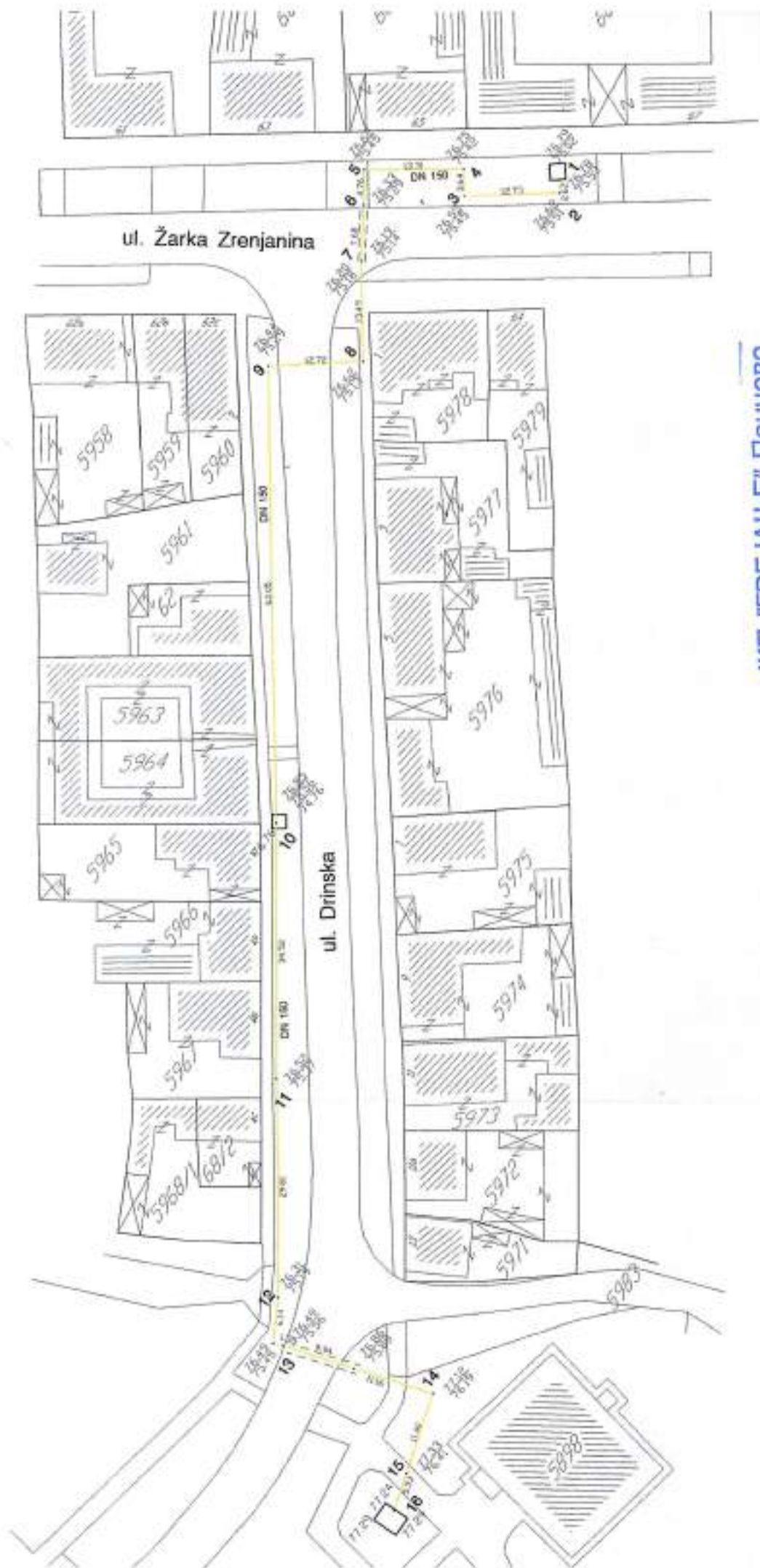
- Уколико се предвиђа уградња опреме и цеви које нису предвиђене овим условима потребно је затражити сагласност од ЈКП "Грејање" пре уградње.
- Приликом прегледа изведене инсталације извођач радова је дужан да достави извештај о балансирању мреже.



В. Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Razmera 1:500



ЈКП "ТРЕЈАЊЕ" Панчево

РЈ «Дистрибуција» Панчево

МИРОСЛАВ И МИЛИЦА ТОДОРОВ

26000 Панчево

Ул. Првомајска бр. 8

Ваш број:

05-02-4-14/1952-1

Наш број:

Датум:

25. 11. 2025

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 12.11.2025 год., наш број 05-02-4-14/1952 од 13.11.2025 год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

На предметном подручју, постоје следећи гасни објекти:

- Прикључни гасовод за МРС „Ратар“ од челичних цеви израђених према СРПС Ц.Б5.221 који је спојен на примарни градски прстен пречника Ø 88,9 мм радног притиска 3-6 бар-израђен и није у функцији (није основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“)
- Дистрибутивни гасовод од челичних цеви израђених према SRPS Ц.Б5.221 радног притиска до 3бар, пречника Ø 114,3 мм дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са израђеним кућним гасним прикључцима – израђен и у функцији (основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“)
- 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 вода. Због могућег одступања података из катастра подземних вода 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 16бар ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних цеви цеви радног притиска до 16 bar

- Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода,
- минимално светло растојање гасовода од других подземних инсталација предвидети у складу са „Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 бар“ (Сл. Гласник Републике Србије број 86/2015):

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топовод	0,5	0,3
Преходни канали вреловода и топовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Растојање горње ивице цеви постојећих гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Минимално растојање заштитне цеви подземног гасовода од горње ивице пута при укрштању износи 1,35 m, а у зеленој површини је 0,8 m.
- Пролази челичног гасовода испод саобраћајница су изведени у заштитним челичним бешавним цевима које су дуже за 1m од попречног профила саобраћајнице. На крајевима заштитних цеви су изведене одушне цеви димензије Ø 60,3 x 2,9mm. Крајеви заштитне колоне морају бити 1,0 m ван саобраћајнице са сваке стране. Заштитна цев поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20m) заштитне цеви, на удаљености најмање 1,5 m 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 2m. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Челични гасовод на месту укрштања са саобраћајницом, паркингом се може штитити постављањем у челичну заштитну цев или помоћу армирано бетонских плоча се изводе са анкерима за подизање дизалицом и постављају се на прописаном растојању. Ров изнад гасовода до АБ плоча попуњава се песком који се набија водом у слојевима.
- Пројекат заштите гасоводних инсталација ради овлашћено предузеће и пројекат заштите се доставља дистрибутеру ЈП „СРБИЈАГАС“ на преглед. Ово не представља техничку контролу пројекта.
- 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) у складу са „Правилником о

условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar“ (Сл. Гласник РС број 86/2015).

- При изградњи саобраћајног прикључка за пословни објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Уколико је потребно измештати гасовод онда се то мора урадити у складу са „Законом о планирању и изградњи“ што се тиче пројектне документације и Законских аката.
- Измештање гасовода може извести предузеће које поседује стручан кадар. Радове може извести ЈП „СРБИЈАГАС“ или треће лице уз стручни надзор ЈП „СРБИЈАГАС“.
- Наведени челични гасовод је штићен пасивно и активно системом катодне заштите.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама угао укрштања гасовода и других инсталација је 60° до 90°.
- 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.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

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

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).

- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Прозаци челичног гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајсви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 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.г.л. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.
- 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 пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- Дистрибутивни гасовод се налази у зони изградње комплекса путне саобраћајнице у оквиру комплекса, и исти је потребно изместити.
- На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Евентуално измештање се врши по посебној

- грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измешатња, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер
- Дозвољено је постављање тротоара, бицикличких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бицикличка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
 - На местима укрштања гасовода са саобраћајницом потребно је гасовод заштити у армирано-бетонском каналу који је покривен плочама. Гасовод у каналу мора бити засут песком 30 cm изнад и испод цеви. Канал мора имати одушне канале од шљунка изведене ван зоне саобраћајнице. Приликом извођења радова у близини гасовода где није примењена посебна заштита гасовода пролаз тешких и других машина мора бити онемогућен постављењем заштитне оgrade са јасно видљивим знацима упозорења о забрани проласка.
 - У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
 - Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
 - У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
 - Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
 - Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
 - Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
 - Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
 - У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
 - Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
 - Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл.

гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијасгас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

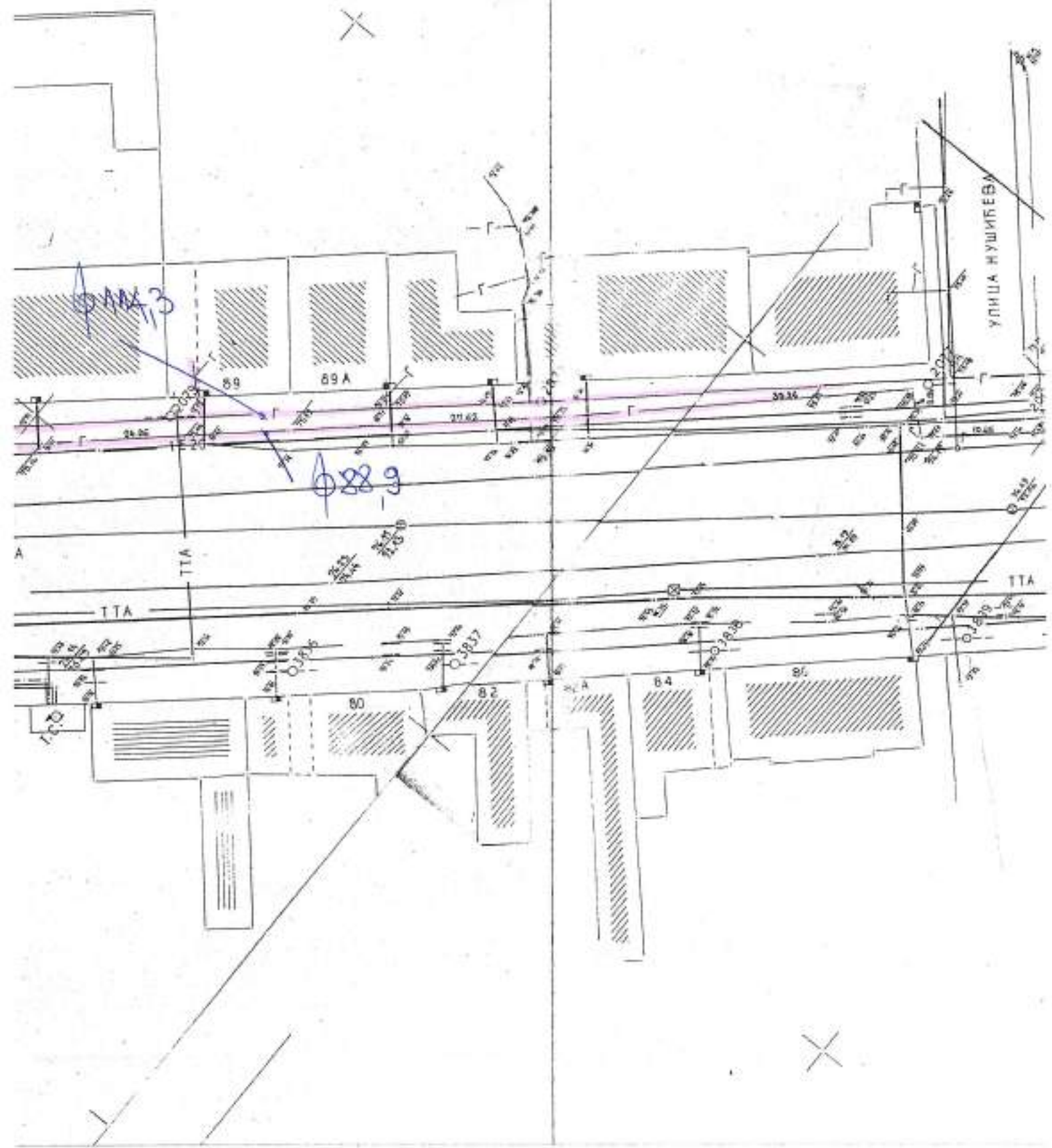
- 1.Наслову
- 2.Потписницима
- 3.Архиви

Teh. uslov 05-02-4-14/1952-9

21.11.2025



Рубо



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D209/508956/2-2025

ДАТУМ: 12.11.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже Београд

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

ARCHI TEC pr SRĐAN KIRIĆ

Вељка Петровића бр. 5А/7,
26000 ПАНЧЕВО

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

Веза број: 508956/1 од 12.11.2025

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта односно издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбено - пословни објекат – П+З+Пс са 16 стамбених и 1 пословном јединицом, у улици Жарка Зрењанина 89, у Панчеву, на КП бр. 6248 КО Панчево., достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д., за инвеститоре: Мирослав Тодоров и Зорица Тодоров из Панчева.

❖ Служба за мрежне операције Панчево:

- Подземни оптички тк каблови

❖ Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели постоје изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., постојећи ваздушни каблови на тавану објекта са неколико активних линија.

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

Измештање постојећих тк објеката сноси инвеститор предметног објекта.

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

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

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

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у 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 којема је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

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

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

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

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

Ивана Младеновић, 064/6511-712

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Podzemni optički kablovi
Uslovljena PE cev
Orijentaciono ucrtano
Telekom Srbija a.d.
12.11.2025.



BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	282,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 36,48% / 282,00 m ² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisana na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 0,55
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,92% / 239,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / ostvareno raster ploče: 17,85% / 138,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7472698.6557	4968528.1165
2. 7472711.1913	4968539.1824
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m ²	

OBEZBEDENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:

- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA za osobe sa invaliditetom
- **14 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA sa natkriljenjem od 50 cm

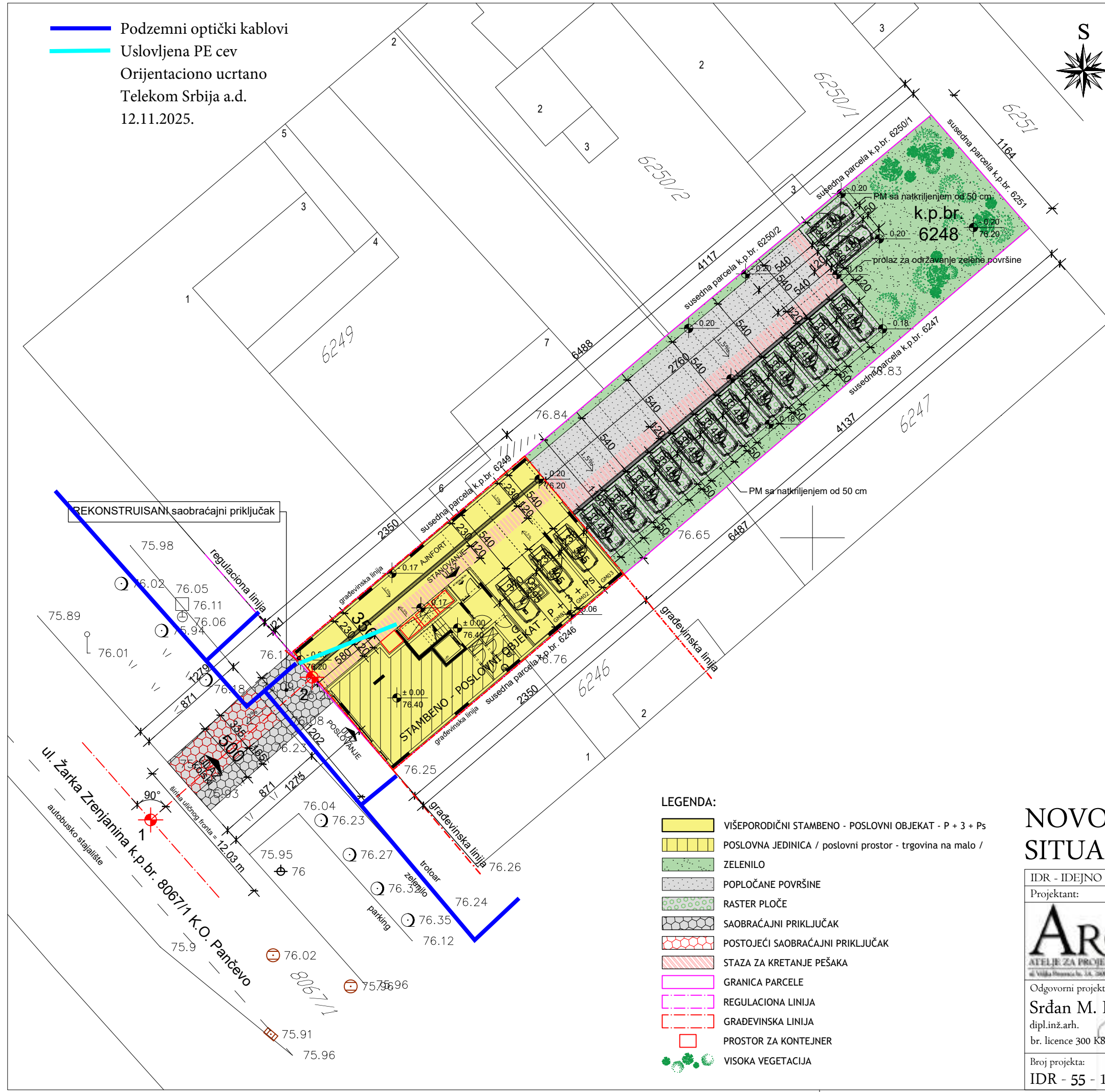
BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTOM	282,00	36,48
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	138,00	17,85
zelenilo na parceli	201,00	26,00
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	201,00	26,00
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	14,00	1,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEDENO ZELENILA (min. 30%)	= 239,00	= 30,92

773,00 m² (površina parcele)

1. zelenilo na parceli / tlu P = 201,00 m² = **26,00 %**
2. 10% površine raster ploča P = 138 m²
se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 14,00 m² = **1,82 %**
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244 m²
se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**

UKUPNO OBEZBEDENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,00 + 1,82 + 3,10 = 30,92 %



LEGENDA:

	VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
	POSLOVNA JEDINICA / poslovni prostor - trgovina na malo /
	ZELENILO
	POPLOČANE POVRŠINE
	RASTER PLOČE
	SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
	POSTOJEĆI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
	STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	PROSTOR ZA KONTEJNER
	VISOKA VEGETACIJA

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekat: VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: AG
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: XI 2025.
	Broj crteža: 1.7.1.

Наш број: 02-135-2/2025-0106
12.11. 2025.год
Панчево

МИРОСЛАВ ТОДОРОВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ
ПРВОМАЈСКА 8
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објеката: Жарка Зрењанина 89, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 6248 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупна}} = 773,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{брutto}} = 1410,00\text{m}^2$

Намена објеката: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Мирослав Тодоров и Зорица Тодоров, Првомајска 8 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+3+Пс са 16 стамбених јединица, једном пословном јединицом, гаражом у објекту са 3 ГМ, паркингом на парцели са 14 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 коповоза, 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 Јавно комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

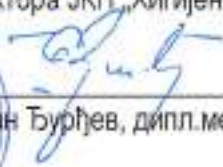
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

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 : 217-9561/25
Датум : 19.11.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

Мирослав Тодоров и
Зорица Тодоров
ул. Првوماјска, бр. 8
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пе са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево.

ВЕЗА: Захтев бр. 66 од 13.11.2025. године, поднет од стране, Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, ул. Првوماјска, бр. 8, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.11.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пе са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 13.11.2025. године, поднет од стране, Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, ул. Првوماјска, бр. 8, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.11.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пе са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Бесић





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: 1188/2

Дана: 09.12.2025.

Панчево

ЈВ/ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1188 од 12.11.2025. године, подносиоца Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, Првомајска бр. 8, Панчево, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, може се изградити на основу следећих услова:

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

II Увидом у литературу и документацију предметни простор се налази у зони локалитети са археолошким садржајем (добра која уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- улица Жарка Зрењанина - Ватрогасни дом - оријентационо археолошко ископавање вршено је 1981. године на централном делу археолошког локалитета у улици Жарка Зрењанина, код броја 94. Локалитет се налази на лесној греди у залеђу кућа у улици Жарка Зрењанина од броја 76 - до индустрије намештаја „Гај” и судећи по површинским налазима садржи материјалне остатке праисторијских, античких и средњовековних култура. Том приликом констатован је укопани објекат за становање (делимично откопан) из старијег гвозденог доба и покретни налази старијих праисторијских култура; Систематско археолошко ископавање на горепоменутом локалитету, вршено је 1982. године, на простору пројектованог габарита ватрогасног дома. Сам простор представља нижу лесну терасу, некадашњу обалу Дунава, што је пружало идеалне услове за живот и подизање насеља.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, 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



0.11. KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI



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: 404/2

Дана: 12.5.2026.

П а н ч е в о

ЈЈ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 404 од 27.4.2026. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” Панчево, Велка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, Првомајска 8, Панчево, доставља

МИШЉЕЊЕ

На

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, који је израдио Александар Бркић ПР „Enterijer MASSIVE” Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1482 14, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних добара”, уграђени Услови Завода бр. 1188/2 од 09.12.2025. године.

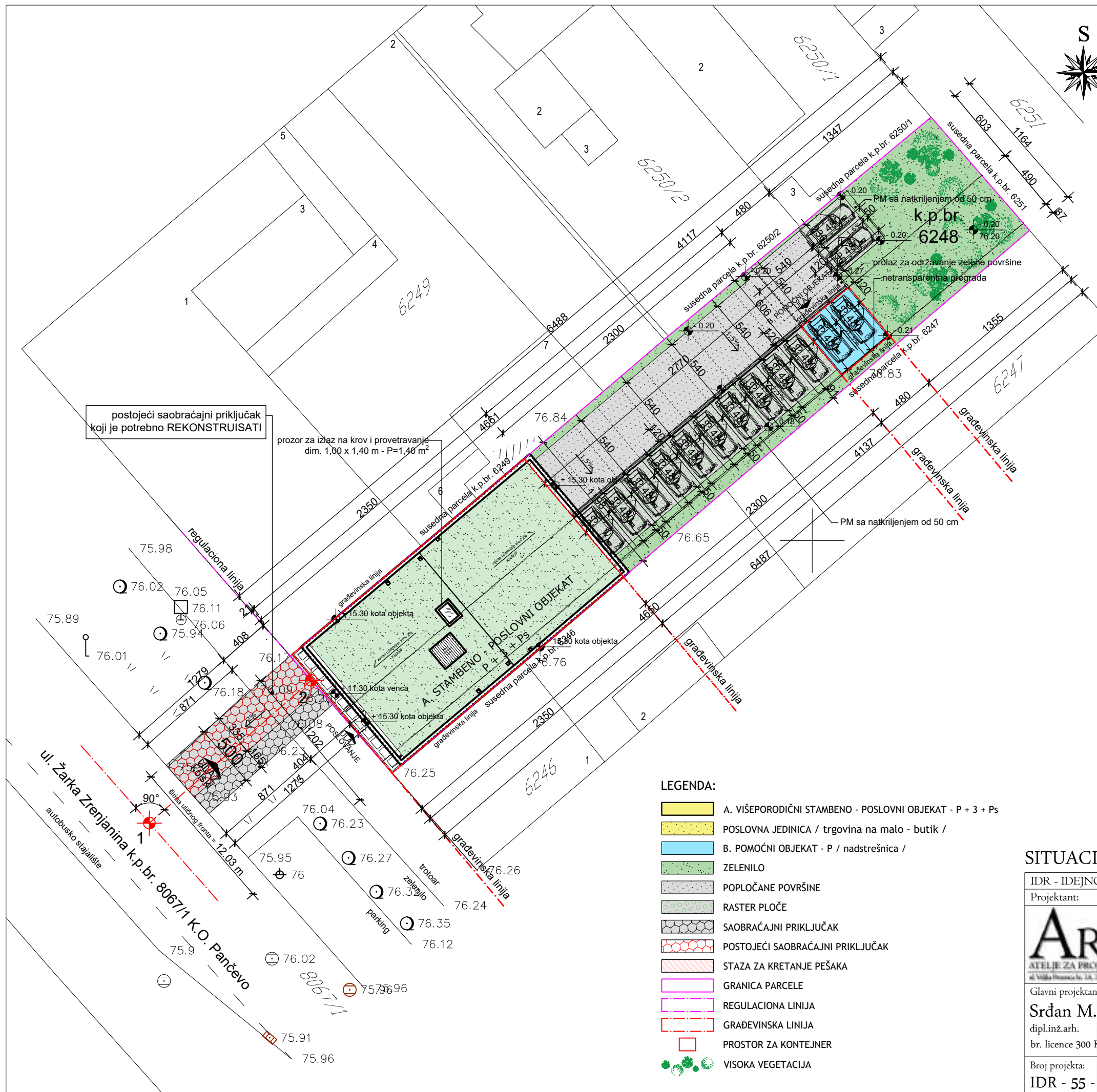
III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89.

Вршилац дужности директора



0.12. GRAFIČKI PRILOZI

0.12.1.	Situacioni plan sa osnovom krova	R = 1 : 300
0.12.2.	Situaciono – nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	R = 1 : 300
0.12.3.	Situaciono – nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja	R = 1 : 300
0.12.4.	Situacioni plan sa prikazom sinhron – plana instalacija	R = 1 : 300
0.12.5.	Osnova temelja - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.6.	Osnova prizemlja - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.7.	Osnova I, II i III sprata - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.8.	Osnova povučenog sprata - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.9.	Osnova krova - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.10.	Presek A – A - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.11.	Presek B – B - objekat A.	R = 1 : 100
0.12.12.	Osnove - objekat B.	R = 1 : 100
0.12.13.	Osnove - objekat B.	R = 1 : 100
0.12.14.	Preseci - objekat B.	R = 1 : 100





BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - 282,00 m ² POMOĆNI OBJEKAT - 24,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 39,58% / 306,00 m ² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisana na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 1,85
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,01% / 232,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / ostvareno raster ploče: 15,39% / 119,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7472698.6557	4968528.1165
2. 7472711.1913	4968539.1824
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m ²	

- OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:**
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A.
 - **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. za osobe sa invaliditetom
 - **12 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA sa natkriljenjem od 50 cm
 - **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA B.

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
A. STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT	282,00	36,48
B. POMOĆNI OBJEKAT	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 232,00	= 30,01

- 773,00 m²** (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
 2. 10% površine raster ploča P = 119 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
 3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**
- UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01 %**

- LEGENDA:**
- A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / trgovina na malo - butik /
 - B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Zarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.2.



postojeći saobraćajni priključak koji je potrebno REKONSTRUISATI

- LEGENDA:**
- A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / trgovina na malo - butik /
 - B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - 282,00 m ² POMOĆNI OBJEKAT - 24,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 39,58% / 306,00 m ² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisana na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 1,85
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,01% / 232,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / ostvareno raster ploče: 15,39% / 119,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK			
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA			
	Y (m)	X (m)	
1.	7472698.6557	4968528.1165	
2.	7472711.1913	4968539.1824	
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m ²			
	Y (m)	X (m)	
3.	7472712.8332	4968537.2971	
4.	7472703.2715	4968528.8565	
5.	7472699.9576	4968532.6005	
6.	7472709.5490	4968541.0674	

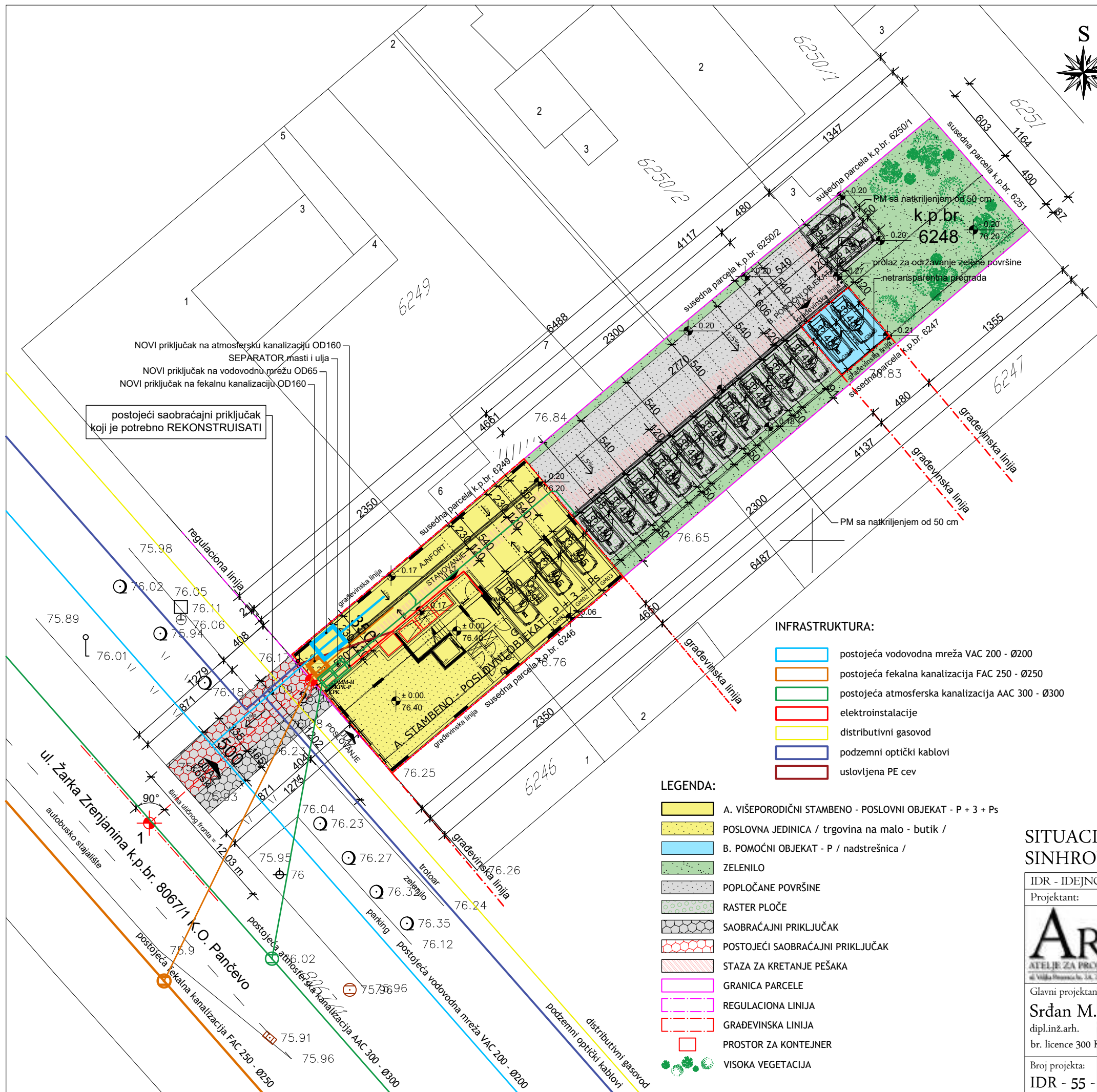
- OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:**
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A.
 - **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. za osobe sa invaliditetom
 - **12 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKATA sa natkriljenjem od 50 cm
 - **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA B.

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
A. STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT	282,00	36,48
B. POMOĆNI OBJEKAT	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 232,00	= 30,01

SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Zarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.
	Broj crteža: 0.12.3.



BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - 282,00 m ² POMOĆNI OBJEKAT - 24,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 39,58% / 306,00 m ² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisana na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 1,85
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,01% / 232,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / ostvareno raster ploče: 15,39% / 119,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7472698.6557	4968528.1165
2. 7472711.1913	4968539.1824
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m ²	

- OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:**
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A.
 - **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. za osobe sa invaliditetom
 - **12 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKATA sa natkriljenjem od 50 cm
 - **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA B.

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
A. STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT	282,00	36,48
B. POMOĆNI OBJEKAT	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 232,00	= 30,01

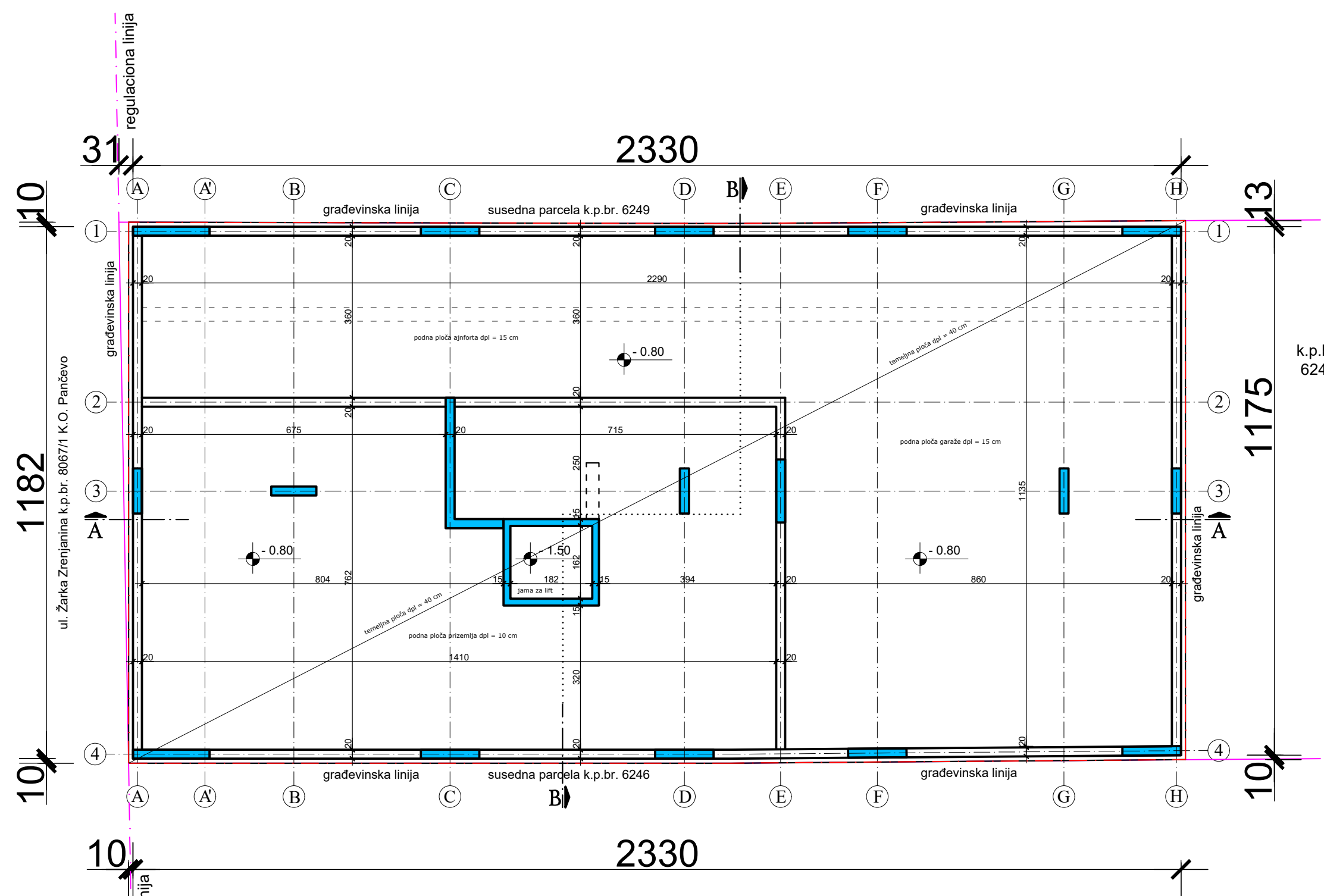
- 773,00 m²** (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
 2. 10% površine raster ploča P = 119 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
 3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**
- UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01 %**

- INFRASTRUKTURA:**
- postojeća vodovodna mreža VAC 200 - Ø200
 - postojeća fekalna kanalizacija FAC 250 - Ø250
 - postojeća atmosferska kanalizacija AAC 300 - Ø300
 - elektroinstalacije
 - distributivni gasovod
 - podzemni optički kablovi
 - uslovljena PE cev

- LEGENDA:**
- A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / trgovina na malo - butik /
 - B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

SITUACIONI PLAN SA PRIKAZOM SINHRON - PLANA INSTALACIJA R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
ARCHITEC AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Brankova br. 11A, 26000 Beograd, Srbija, tel: 011/481-3636, Email: info@architec.rs	Objekti: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Zarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.
	Broj crteža: 0.12.4.



k.p.br.
6248

- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton

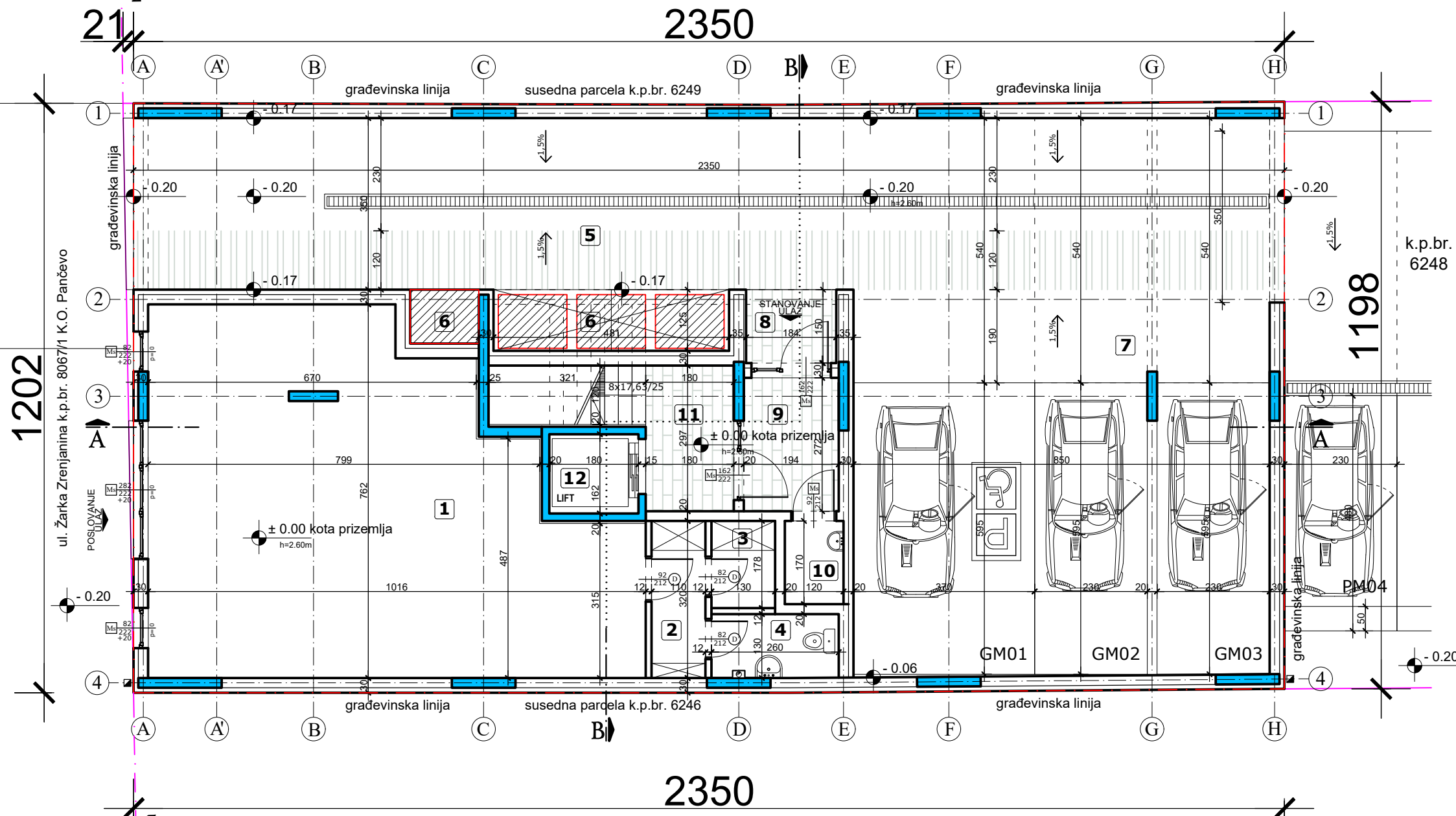
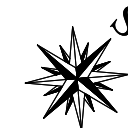
OSNOVA TEMELJA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.5.



ul. Žarka Zrenjanina k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo



A. VIŠEPROSDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
1	poslovni prostor	ker. pločice	62,55
2	pretprostor	ker. pločice	3,52
3	garderober	ker. pločice	2,31
4	wc	ker. pločice	3,38

Ukupno NETO: 71,76
Pk (Pz - 3%): 69,61

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

5	ajnfort	beton	50,40
6	prostor za kontejner	beton	7,55
7	garaža	ker. pločice	96,74
8	ulaz	ker. pločice	2,76
9	predprostor	ker. pločice	5,28
10	održavanje zg. i hidroci	ker. pločice	2,04
11	hodnik	ker. pločice	5,35
12	lift	beton	2,95

Ukupno NETO: 173,07
Pk (Pz - 3%): 167,88

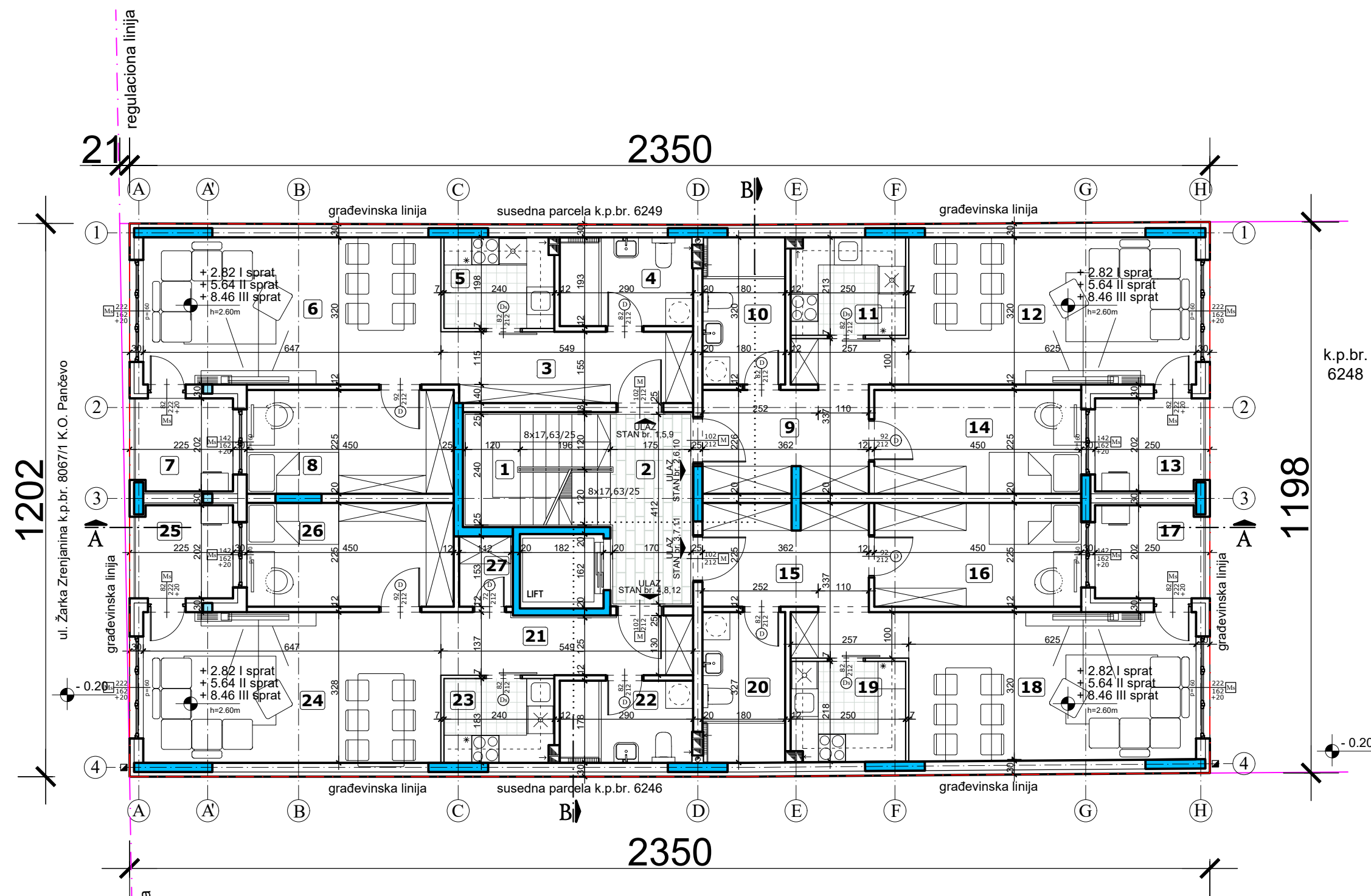
Ukupno NETO: 237,49
Ukupno BRUTO: 282,00

garažno mesto GM01 - 22,00 m²
garažno mesto GM02 - 13,68 m²
garažno mesto GM03 - 13,68 m²

- LEGENDA:
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - staza za pešake
 - prostor za kontejner

OSNOVA PRIZEMLJA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekat: A. VIŠEPROSDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.6.
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	



A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: I, II i III SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7,58
2	hodnik	ker. pločice	7,13

Ukupno NETO:	14,71
Pk (Pz - 3%):	14,27

STAN br. 1, 5, 9 - jednoiposoban			
3	predsoblje	ker. pločice	8,35
4	kupatilo	ker. pločice	5,58
5	kuhinja	ker. pločice	4,70
6	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,70
7	terasa	ker. pločice	4,20
8	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO:	53,67
Pk (Pz - 3%):	52,06

STAN br. 2, 6, 10 - jednoiposoban			
9	predsoblje	ker. pločice	10,74
10	kupatilo	ker. pločice	5,75
11	kuhinja	ker. pločice	5,26
12	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,00
13	terasa	ker. pločice	4,71
14	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO:	56,60
Pk (Pz - 3%):	54,90

STAN br. 3, 7, 11 - jednoiposoban			
15	predsoblje	ker. pločice	10,74
16	soba	ker. pločice	10,14
17	terasa	ker. pločice	4,71
18	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,15
19	kuhinja	ker. pločice	5,41
20	kupatilo	ker. pločice	5,88

Ukupno NETO:	57,03
Pk (Pz - 3%):	55,32

STAN br. 4, 8, 12 - jednoiposoban			
21	predsoblje	ker. pločice	7,13
22	kupatilo	ker. pločice	5,16
23	kuhinja	ker. pločice	4,35
24	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	21,20
25	terasa	ker. pločice	4,20
26	soba	ker. pločice	10,14
27	ostava	ker. pločice	1,71

Ukupno NETO:	53,89
Pk (Pz - 3%):	52,27

Ukupno NETO:	228,82
Ukupno BRUTO:	282,00

- LEGENDA:
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton

OSNOVA I, II i III SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.7.
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	





A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 LEGENDA PROSTORIJA: POVUČENI SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7.58
2	hodnik	ker. pločice	7.13

Ukupno NETO:	14.71
Pk (Pz - 3%):	14.27

STAN br. 13 - jednoiposoban			
br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
3	predsoblje	ker. pločice	8.35
4	kupatilo	ker. pločice	5.58
5	kuhinja	ker. pločice	4.70
6	dnevna soba i trpezariya	ker. pločice	15.90
7	terasa	ker. pločice	7.41
8	soba	ker. pločice	9.31
9	garderobier	ker. pločice	2.25

Ukupno NETO:	53.50
Pk (Pz - 3%):	51.90

STAN br. 14 - jednoiposoban			
br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
10	predsoblje	ker. pločice	10.74
11	kupatilo	ker. pločice	5.75
12	kuhinja	ker. pločice	5.26
13	dnevna soba i trpezariya	ker. pločice	20.00
14	terasa	ker. pločice	4.71
15	soba	ker. pločice	10.14

Ukupno NETO:	56.60
Pk (Pz - 3%):	54.90

STAN br. 15 - jednoiposoban			
br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
16	predsoblje	ker. pločice	10.74
17	soba	ker. pločice	10.14
18	terasa	ker. pločice	4.71
19	dnevna soba i trpezariya	ker. pločice	20.15
20	kuhinja	ker. pločice	5.41
21	kupatilo	ker. pločice	5.88

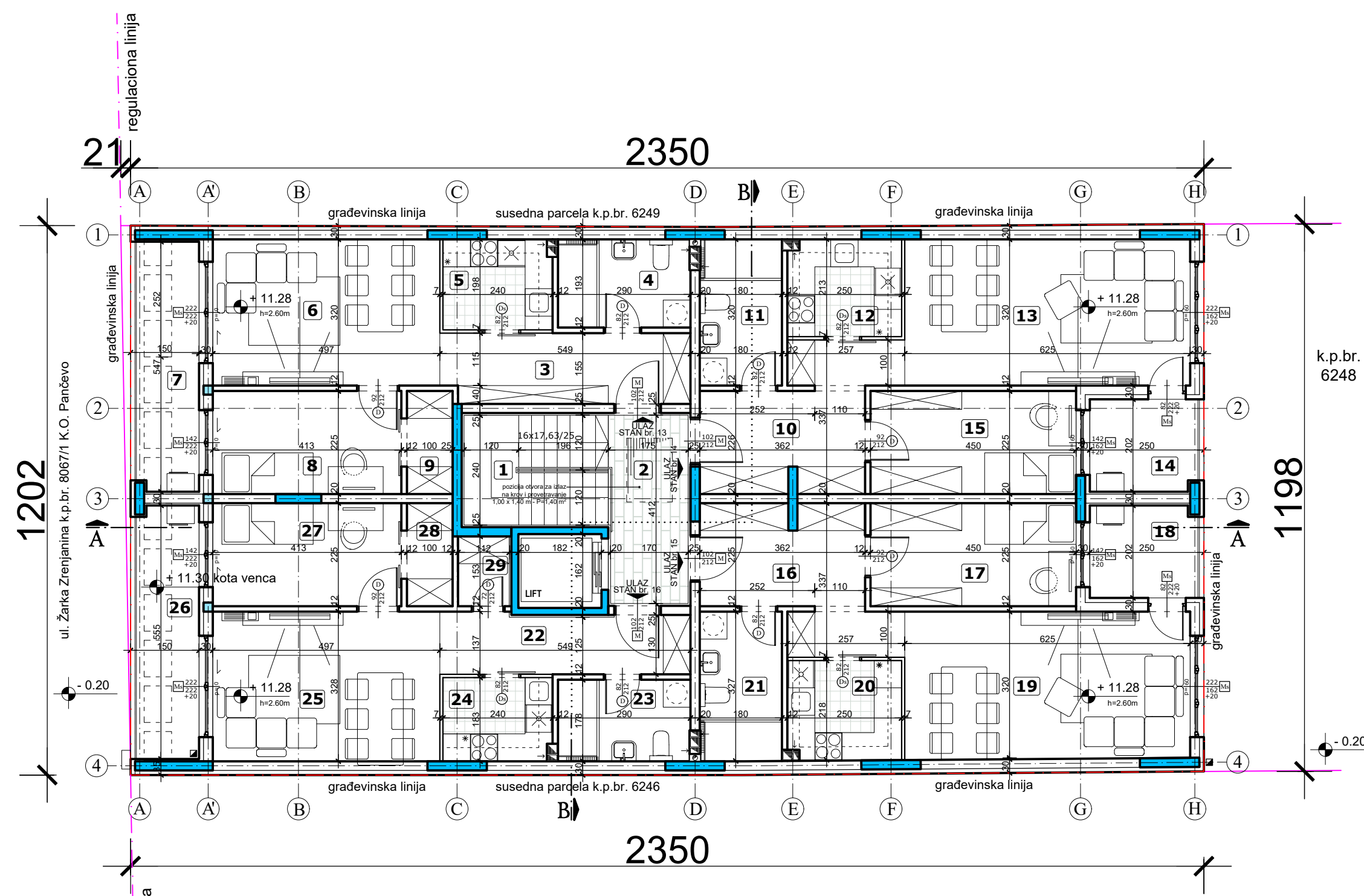
Ukupno NETO:	57.03
Pk (Pz - 3%):	55.32

STAN br. 16 - jednoiposoban			
br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
22	predsoblje	ker. pločice	7.13
23	kupatilo	ker. pločice	5.16
24	kuhinja	ker. pločice	4.35
25	dnevna soba i trpezariya	ker. pločice	16.28
26	terasa	ker. pločice	7.52
27	soba	ker. pločice	9.31
28	garderobier	ker. pločice	2.25
29	ostava	ker. pločice	1.71

Ukupno NETO:	53.71
Pk (Pz - 3%):	52.10

Ukupno NETO:	228.48
Ukupno BRUTO:	282.00

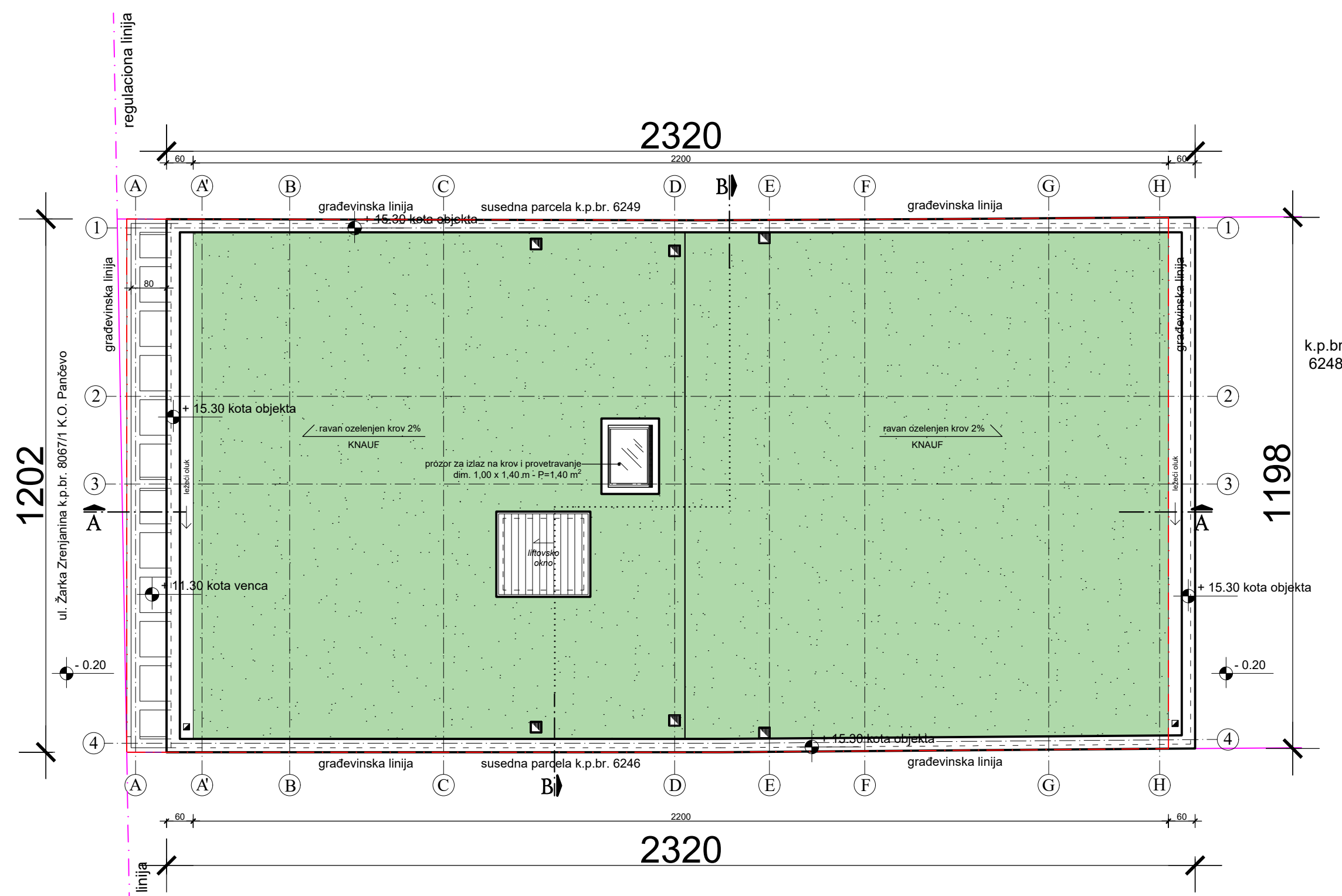
UKUPNO CEO OBJEKAT:	
Ukupno NETO:	1.152.43
Ukupno BRUTO:	1.410.00



- LEGENDA:
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton

OSNOVA POVUČENOG SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant:		Investitori:	
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING <small>ul. Vukla Brankova br. 14, 20000 Beograd, Srbija. Tel: 011/312-04-26. E-mail: arhitec@architec.rs</small>		MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: GS	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 0.12.8.	



- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - ravan ozelenjen krov

OSNOVA KROVA

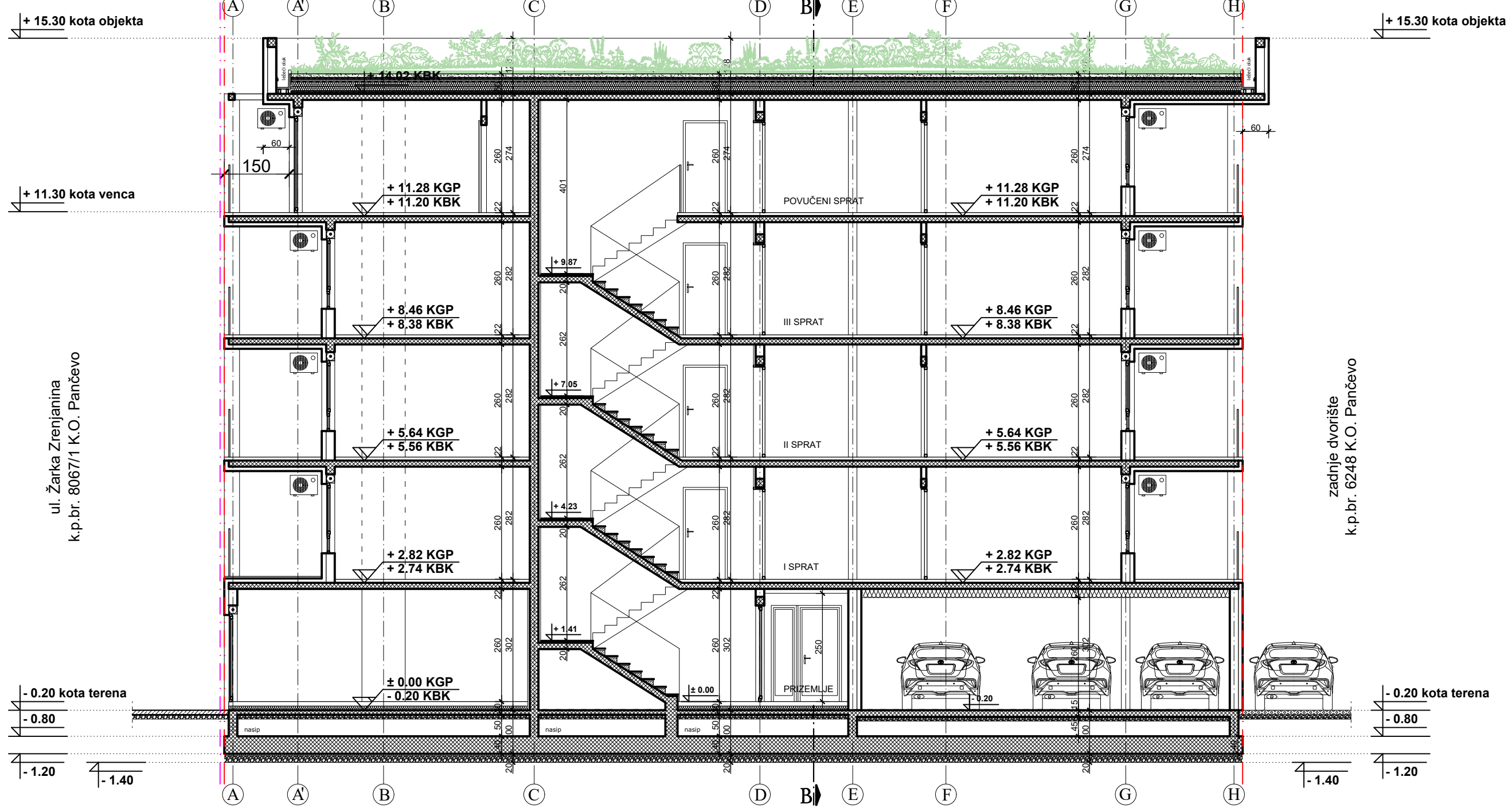
R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.
	Broj crteža: 0.12.9.

visina objekta / atike = 15.50 m
visina venca = 11.50 m

ul. Žarka Zrenjanina
k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo

zadnje dvorište
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo



- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - ravan ozelenjen krov
 - mršavi beton
 - šljunak

PRESEK A - A

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Brankovića br. 11, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 030/111-04-36. E-mail: arhitekt@architec.rs	Objekat: A. VIŠEPROUDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838/11	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.10.
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	



visina objekta / atike = 15.50 m
visina venca = 1.50 m

+ 15.30 kota objekta

+ 15.30 kota objekta

susedna parcela
k.p.br. 6249 K.O. Pančevo

susedna parcela
k.p.br. 6246 K.O. Pančevo

- 0.20 kota terena

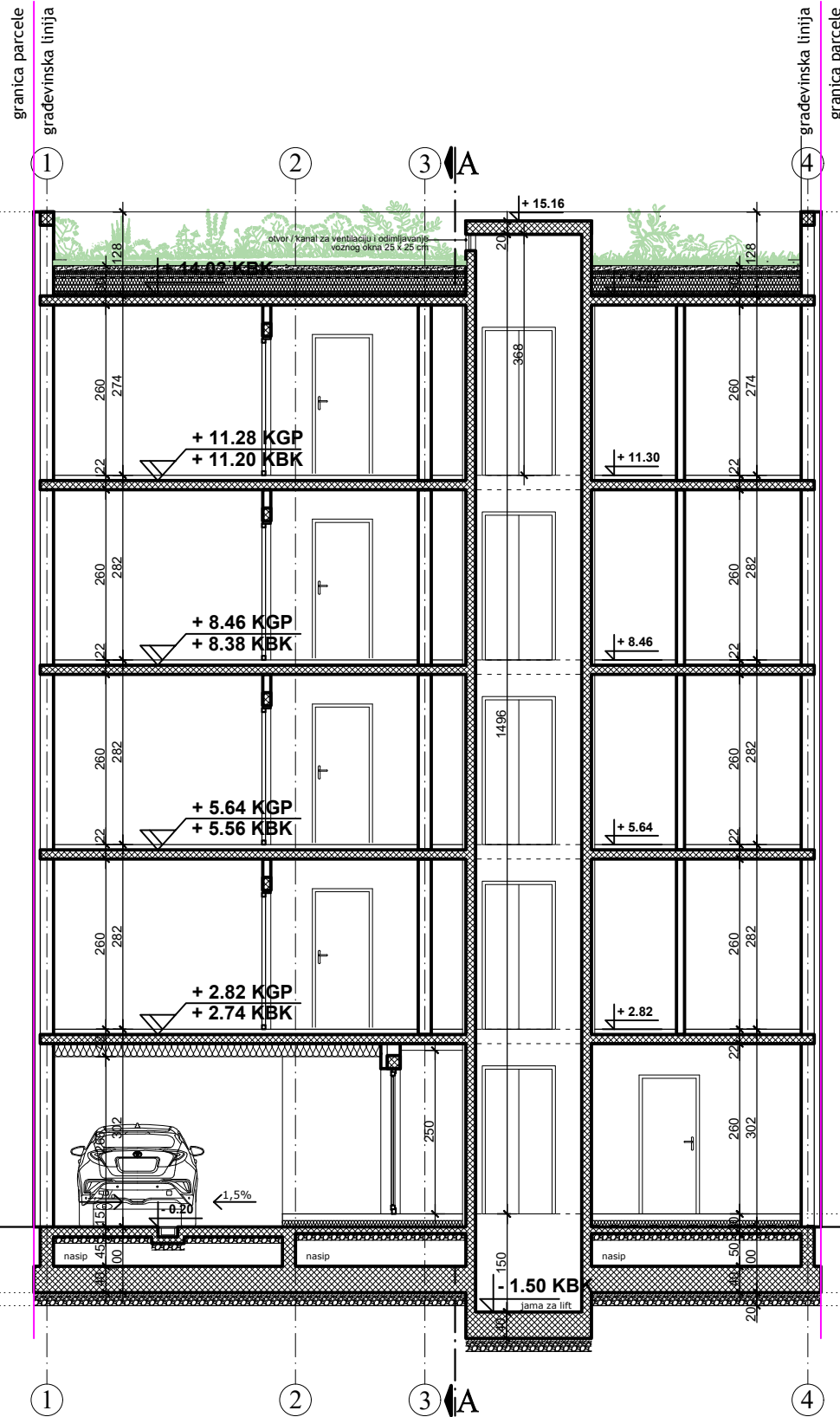
± 0.00 kota prizemlja

- 1.20

- 0.20 kota terena

- 1.40

- 1.40



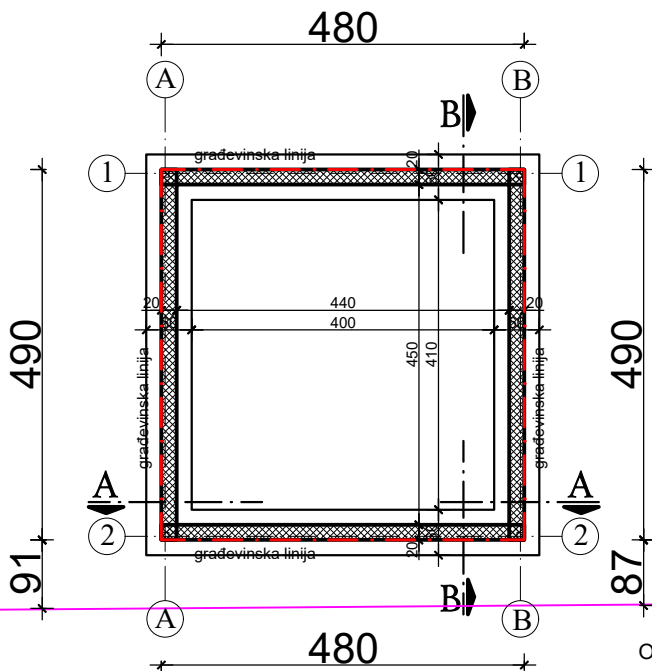
LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- armirani beton
- ravan ozelenjen krov
- mršavi beton
- šljunak

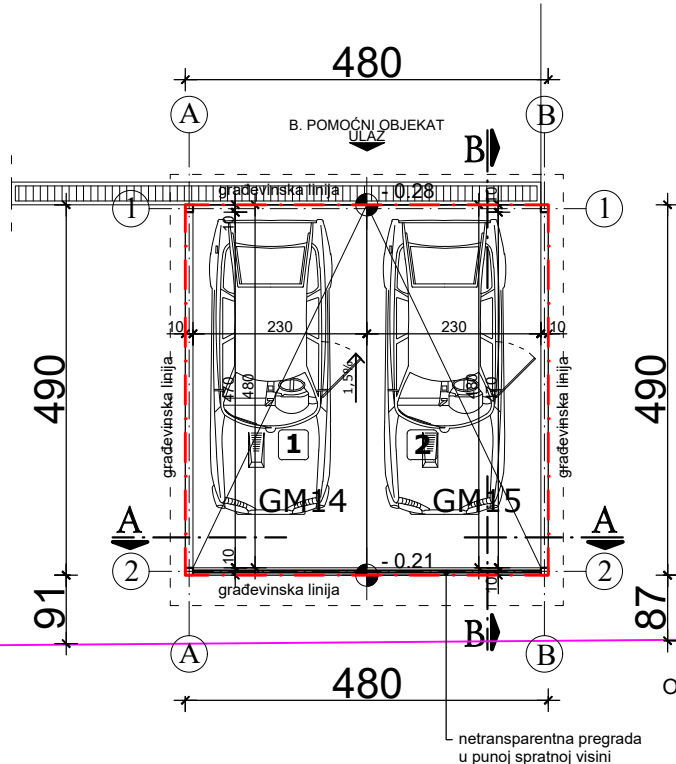
PRESEK B - B

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: GS Datum: IV 2026. Broj crteža: 0.12.11.



OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMLJA

B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

br.	prostorijska oznaka	obrada poda	P (m ²)
1	GM14	beton	11,04
2	GM15	beton	11,04
Ukupno NETO:			22,08
Ukupno BRUTO:			24,00

garažno mesto GM14 - 11,04 m²
garažno mesto GM15 - 11,04 m²

OSNOVE

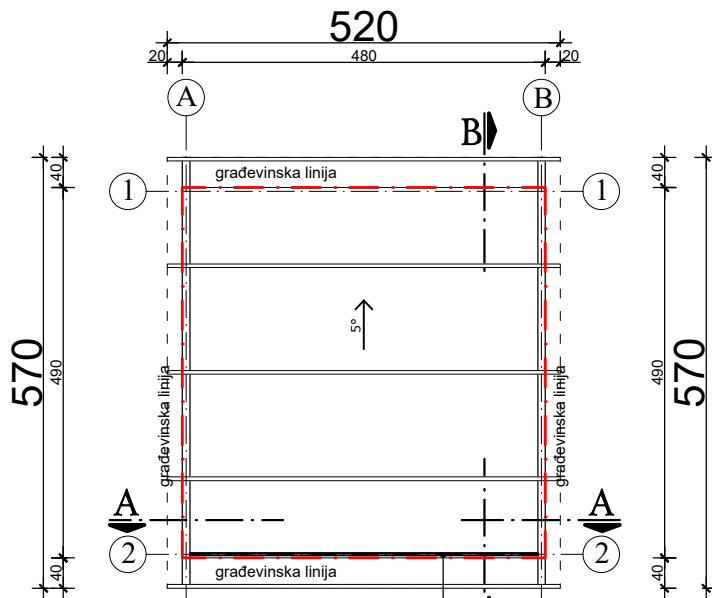
R = 1 : 100

LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- armirani beton

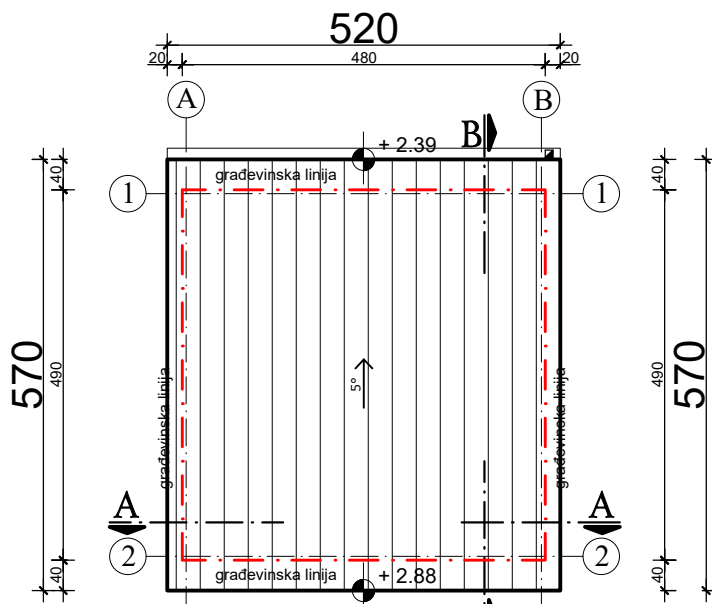
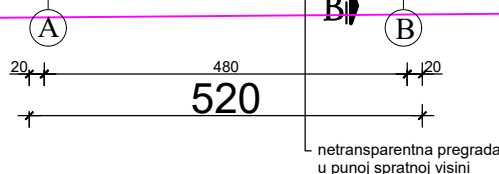
IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
 Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: GS	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 0.12.12.	





susedna parcela k.p.br. 6247

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



susedna parcela k.p.br. 6247

OSNOVA KROVA

OSNOVE

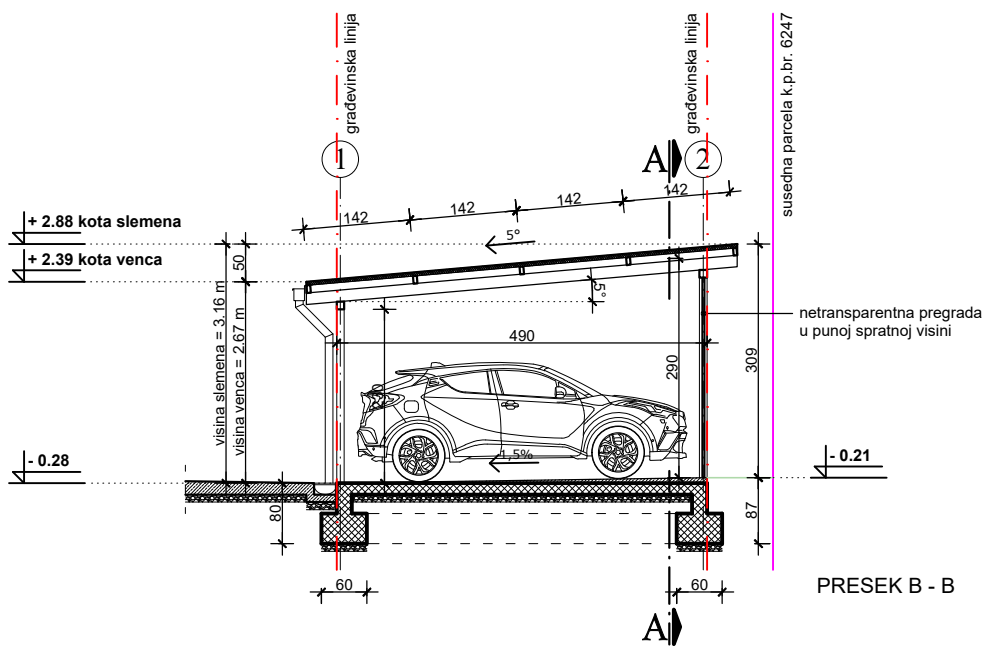
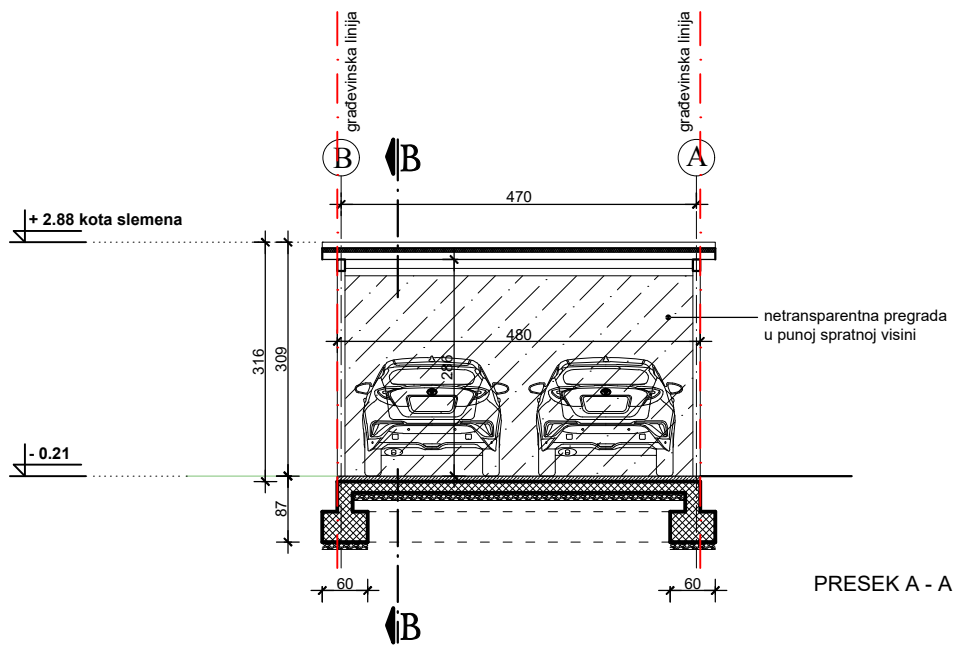
R = 1 : 100

LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
<p>Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11</p>		<p>Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo</p>	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: GS	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 0.12.13.	





PRESECI

R = 1 : 100

LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- armirani beton
- šljunak
- mršavi beton
- krovni panel

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
<p style="text-align: center;">ARCHITEC</p> <p style="text-align: center;"><small>AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING</small></p> <p style="text-align: center;"><small>ul. Vukla Brankova br. 14, 38000 Pančevo, Srbija. Tel: 069/431-0431. E-mail: arhitec@architec.rs</small></p>		Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11			Znak: GS
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025			Datum: IV 2026.

1.1. NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /
Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje




Oznaka i naziv dela projekta: 1 - projekat arhitekture

Vrsta radova: Nova gradnja

Projektant: »**ArchiTec**«
Atelje za projektovanje, inženjering i konsalting
Pančevo, ul. Veljka Petrovića br. 5A




Odgovorno lice projektanta: **Srdan M. Kirić PR**

Elektronski potpis: Potpis:



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

Elektronski potpis: Potpis:



Broj dela projekta: IDR - 55 - 10 / 2025
Mesto i datum: Pančevo, april 2026.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana <i>projekta arhitekture</i>
1.2.	Sadržaj <i>projekta arhitekture</i>
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta <i>projekta arhitekture</i>
1.4.	Izjava odgovornog projektanta <i>projekta arhitekture</i>
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija



Регистар привредних субјеката
БП 152449/2018

Дана, 04.01.2019. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7**, са матичним/регистарским бројем: 62736615, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Срђан Кирић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **62736615**

и то следећа промена:

- **Промена података о регистрованим издвојеним местима:**

За издвојено место:

Адреса: Михајла Петровића Аласа 9, стан 14, Панчево, Србија
Број поште: 26000 Панчево
Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Промена делатности:

Брише се:


Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Уписује се:

Делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 31.12.2018. године регистрациону пријаву промене података број БП 152449/2018 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

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.



РЕГИСТРАТОР
Миладин Милошевић



5000219932715

**ИЗВОД О
РЕГИСТРОВАНИМ
ПОДАЦИМА
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Регистарски/Матични број: 62736615

СТАТУСИ

Статус предузетника: Активан

Са статусом социјалног предузетништва: Не

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:Име и презиме: Срђан Кирић
Пол: Мушки
ЈМБГ: 2303979170009**ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ**Пословно име: SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO,
VELJKA PETROVIĆA 5A/7**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**Општина: ПАНЧЕВО
Место: ПАНЧЕВО
Број и назив поште: 26000
Улица, број и слово, спрат, број стана и
слово: ВЕЉКА ПЕТРОВИЋА 5А, стан 7**Адреса за пријем електронске поште**

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 31.01.2012

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7111 Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 62736615

ПИБ: 107427599

Подаци од значаја за правни промет

Бројеви рачуна у банкама: 170-0050010130000-58 и 170-0050010130001-55

Контакт подаци

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

ИЗДВОЈЕНА МЕСТА

Делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Адреса

Место:	ПАНЧЕВО
Улица и број:	Михајла Петровића Аласа 14

Регистратор, Милодин Маглов



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispavka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 i 37/2019 i dr. Zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P / nadstrešnica /** na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 u Pančevu, određuje se:

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

Projektant: »**ArchiTec**«
Atelje za projektovanje, inženjering i konsalting
Pančevo, ul. Veljka Petrovića br. 5A

Odgovorno lice / zastupnik: **Srdan M. Kirić PR**

Potpis:



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

Broj dela projekta: IDR - 55 - 10 / 2025
Mesto i datum: Pančevo, april 2026.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Срђан М. Кирић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2303979170009

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 K838 1 1



У Београду,
15. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-33329
Београд, 15.12.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Срђан М. Кирић, дипл. инж. арх.
лицанца број

300 K838 11

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измори обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 15.12.2026. 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**

Велько Бојовић, дипл. простор план.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P / nadstrešnica /** na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 u Pančevu:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

I Z J A V L J U J E M

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat predviđenih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant IDR:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



Broj dela projekta:

IDR - 55 - 10 / 2025

Mesto i datum:

Pančevo, april 2026.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / namena poslovnog prostora je butik / i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica / nalazi se u Pančevu, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 18885 na predmetnoj k.p.br. 6248 K.O. Pančevo upisano je pet objekata od kojih su dva legalna a tri objekta su izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 160,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 21,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 52,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 10,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

POSTOJEĆI OBJEKAT NA PARCELI KOJI JE LEGALAN BIĆE UKLONJEN UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom

Novoprojektovani **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 0,00 m do 0,21 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje 16 stambenih i 1 poslovnu jedinicu / namena poslovnog prostora je butik / u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 0,00 m do 0,21 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od bočnih parcela k.p.br. 6249 i 6246 je 0,00 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 41,17 m do 41,37 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz A. Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Potrebno je rekonstruisati postojeći

saobraćajni priključak širine 3,15 m na 5,00 m širine i površine 64,00m². Stationirani saobraćaj je rešen na k.p.br. 6248 u okviru prizemlja objekata A. i B. na parceli. Širina pristupne trake za isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 5,95 m u okviru prizemlja objekta A.
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A.
- 12 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50cm na parceli van objekata
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m² poslovnog prostora

neto površina prizemlja:	237,49 m ²
neto površina I sprata:	228,82 m ²
neto površina II sprata:	228,82 m ²
neto površina III sprata:	228,82 m ²
neto površina povučenog sprata:	228,48 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.152,43 m²
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	282,00 m ²
bruto površina I sprata:	282,00 m ²
bruto površina II sprata:	282,00 m ²
bruto površina III sprata:	282,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	282,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.410,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U okviru prizemlja objekta u prostoriji za odlaganje otpada obezbeđena su **četiri (4) kontejnera zapremine V=1.100 lit.** za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada i nalazi se na čvrstoj podlozi površine 1,4 x 1,1 m, tri (3) za stambeni deo i jedan (1) za poslovni prostor.

U prizemlju objekta se nalaze se zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija nalazi se ajnfort, pešački i kolski ulaz, vetrobran, prostorija za čistačicu i sanitarni hidrocil, ulazni hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), garaža i prostor za odlaganje komunalnog otpada.

U okviru poslovnog prostora / butik / nalazi se prodajni prostor sa garderoberom i wc-om. **Namena poslovnog prostora je trgovina na malo – butik.** Reč butik potiče od francuske reči boutique, koja znači mala specijalizovana prodavnica. U savremenoj upotrebi označava maloprodajni objekat koji prodaje odeću, obuću ili modne dodatke u užem, ciljano odabranom asortimanu. Planirani poslovni prostor biće korišćen za obavljanje delatnosti **trgovine na malo – butik**, sa asortimanom proizvoda iz segmenta **modne konfekcije i pratećih modnih artikala.** U okviru prodajnog prostora predviđena je prodaja sledećih kategorija robe:

- **Garderoba i modna konfekcija:** ženski i muški tekstilni proizvodi za svakodnevnu i sezonsku upotrebu (majice, košulje, bluze, pantalone, farmerke, suknje, haljine, dukserice, jakne, kaputi i sl.).

- **Obuća:** sezonska ženska i muška obuća za svakodnevnu upotrebu (patike, cipele, sandale, čizme).
- **Modni dodaci i tekstilna galanterija:** torbe, kaiševi, marame, šalovi, nakit, kape i ostali srodni modni artikli.
- **Brendirana garderoba dostupna na domaćem tržištu** (primeri: Zara, Stradivarius, Bershka, H&M, Mohito, Reserved i drugi brendovi prisutni u Srbiji).

Asortiman robe pripada kategoriji **neprehrambenih proizvoda**, bez opasnih ili zapaljivih materijala, te se ne zahteva posebna tehnološka oprema, specifični uslovi skladištenja ili posebni sistemi ventilacije i zaštite osim standardnih za trgovinske objekte.

Prostor se koristi isključivo za maloprodaju gotovih proizvoda, bez dodatnih proizvodnih procesa. Obim aktivnosti obuhvata izlaganje, prodaju i skladištenje robe u količinama uobičajenim za maloprodajne objekte ove vrste.

Na I, II, III i povučenom spratu predviđeno je po četiri (4) stana sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **šesnaest (16)** stambenih i **jednom (1)** poslovnom jedinicom.

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 – orijentacioni parametar, a visina venca je **11,50 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 76.20 m		
Kota prizemlja:	± 0,00 m	+ 76.40 m		
Kota venca:	+ 11,30 m	+ 87.70 m	Visina venca:	11,50 m
Kota objekta:	+ 15,30 m	+ 91.70 m	Visina objekta:	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Na fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Žarka Zrenjanina uvučen od 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa. Na terasi povučenog sprata prema susednim k.p.br. 6249 i 6246 K.O. Pančevo, predviđeni su zidovi celom spratnom visinom.

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 voda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim

slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odovodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC300, atmosferska voda sa krova objekta sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka prečnika DN110 će se sprovesti do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d = 20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 55 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

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

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 160cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena osim u kuhinjama gde su vrata zastakljena zbog posrednog prirodnog osvetljenja prostorije. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrlna. Glavna ulazna vrata su dvokrlna, zastakljena, sigurnosna sa interfonskom bravom sa otvaranjem na spolja i opremljena su uređajem za automatsko redosledno zatvaranje vrata. Svi prozori su od PVC-a.

Ventilacioni kanali koji su postavljeni u kuhinjama, kupatilima i pomoćnim prostorijama obloženi su gips kartonskim pločama odgovarajuće vatrootpornosti.

U prizemlju se pod hidroizoluje (hidroizolacionim malterom) – samo ulazni deo sa vertikalnom komunikacijom za pešake, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima. Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi terevol 2 cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija.

Na povučenom spratu je kod podesta stepeništa zadnjeg sprata izveden otvor za provetravanje / odimljavanje i izlaz na tavan / krov dim. 1,00 x 1,40 m. Predviđeno je i provetravanje / odimljavanje liftovskog okna otvorom / kanalom dim. 25 x 25 cm (površina preseka min. 2% osnove voznog okna).

– TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA –

- VODOVODNA MREŽA

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku vodovodnu mrežu preko novog priključka od PEHD 2“ (Ø50-DN65) sa glavnim vodomernom Ø40-6/4” za sanitarnu vodu (minimalno očitavanjem od 0,5lit), a sve prema uslovima i projektu priključka nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U vodomernom šahtu će biti samo jedan glavni vodomern.

U stepenišnom prostoru postaviti glavnu vertikalu (2”-6/4”-5/4”). Na sanitarnu vertikalu, za svaki stan po etažima, priključiti kontrolne vodomere (1/2”). Kontrolne vodomere postaviti u posebne niše na među podestima, a razvod do stanova (3/4”) raditi u podu (košuljici) ili u spušenom plafonu do određenog stana (mokrog čvora). Uz vodomere montirati propusne ventile zbog demontaže vodomera i kako bi se moglo isključiti svako kupatilo ponaosob bez zatvaranja cele vertikale.

U okviru objekta je neophodno montirati „hidrocil“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska u razvodu sanitarne vode. Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u prizemlju objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Poželjno je obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja. Potreban napor postrojenja je $H=13m$, a potreban proticaj $Q=2l/sec$. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem. Nominalni prečnik priključka na usisnoj i potisnoj strani R 2”

SANITARNI OBJEKTI

Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda. Spoj objekata sa kanalizacionom mrežom izvršiti pomoću plastičnih cevi odgovarajućeg prečnika, a montažu na zid i pod izvesti odgovarajućim zavrtnjima, kako bi se izbegla korozija na objektima i uređajima. Snabdevanje toplom vodom vršiće se iz gasnih (kombo) bojlera. Umivaonike montirati na visini od 85cm od poda sa jednoručnim stojećim baterijama. Izvođač je dužan da sve radove izvede pridržavajući se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu vrstu radova.

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE
po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi
VERTIKALA SANITARNE VODE

deonice	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
stan "16" - E	3,75	0,500	3/4"	12,00	0,16	1,92
E - D	15,00	0,968	5/4"	3,00	0,06	0,18
D - C	30,00	1,369	6/4"	3,00	0,05	0,15
C - B	45,00	1,696	6/4"	3,00	0,07	0,21
B - A	60,00	1,937	6/4"	3,00	0,08	0,24
A - hidrocil	60,75	2,016	2"	14,00	0,03	0,42
hidrocil - gl. vodomera	61,25	2,016	2"	20,00	0,03	0,60
vertikala						1,80
gl. vodomern- priključak	61,25	2,016	2"	10,00	0,03	0,30

gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6)

1,26

potreban nadpritisak na posl. toč. mestu	5,00
gubitak na kontrolnom vodomeru	4,50
gubitak na glavnom vodomeru	5,00
gubitak na geodetskoj visini	14,50

gubitak ukupno 30,26

Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar 25,00

Slobodan nadpritisak na najvišljem točecem mestu H (m) -5,26

Usvojeno postrojenje HVP2 SEV 5-40/2,2

Visina dizanja 25 - 15m

Proticaj 0,5 - 3,5 l/sek

Priključak 2"

- KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø150 sa padom 3,5%, a prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju u Ul. Žarka Zrenjanina. Revizioni šaht je lociran na parceli u kolskom prilazu u okviru objekta do 1,5m od regulacione linije. U šahtu je potrebno ugraditi otvorenu reviziju Ø150 (kineta).

Izlazna dubina kanalizacije iz objekta u okolni teren ne sme da bude plića od 50cm ispod kote terena. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešice se priključenjem na kanizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø150 koji se vodi ispod podne ploče prizemlja. Kanizacione vertikale se spuštaju do ispod podne ploče prizemlja (u nasipu) i vode plitko iznad temeljne ploče do glavnog revizionog šahta sa padom ne manjim od 1,5%-2%.

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE UKUPNO ZA PARCELU

sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	Nemački standard		
				AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	16	0,5	8	0,5	8	1,41
PIKOLO	2	0,5	1	0,5	1	0,50
WC (sa vodokotlićem)	17	0,25	4,25	2,5	42,5	3,26
KADA	0	1	0	1	0	0,00
TUŠ	16	1	16	1	16	2,00
BIDE	0	0,25	0	0,5	0	0,00
VEŠMAŠINA	16	0,5	8	1	16	2,00
SUDOMAŠINA	16	0,5	8	2	32	2,83
SUDOPERA	16	1	16	1	16	2,00
			61,25			14,00
			Q=2,016(l/sec)			

Usvaja se kanizacioni priključak Ø150 sa padom od 3,5%

Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=15,2lit/sek sa brzinom v=1,35m/sek

Visina punjenja je 0,6D

- **ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**

Kišne vode ispustiti slobodnim padom, delimično u zelenu površinu na parceli, a delimično prihvatiti sa manipulativnih površina (unutrašnji i spoljni parking) i preko betonske kanalete sa čeličnom rešetkom i separatora lakih ulja i derivata, priključiti na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Atmosferska kanalizacija će se priključiti na uličnu gradsku atmosfersku kanalizaciju preko PVC priključka Ø150 sa padom 1%. Na parceli se prihvataju kišne vode sa parkinga u prizemlju objekta kao i sa spoljnog parkinga. Zaprljane” atmosferske vode od pranja garaže, prihvatiti betonskom kanaletom sa liveno gvozdеном rešetkom koja se prihvata sabirnim slivnikom i dalje priključiti na separator ulja. Zaprljane” atmosferske vode sa spoljnih manipulativnih površina, prihvatiti plitkom rigolom koja će se dalje priključiti na spoljni slivnik, a koji će se dalje priključiti na separator ulja. Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvode na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi). Unutar objekta za potrebe parkiranja u prizemlju, planirana je centralna betonska kanaleta sa čeličnom rešetkom koja se direktno upušta u separator ulja. Pre samog priključka neophodno je postaviti glavni revizionni šaht sa separatorom ulja u garaži u prizemlju van parking mesta.

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Novoprojektovani **B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /** postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo kao dvorišni objekat u funkciji stanovanja, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 46,50 m do 46,61 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje pomoćnog objekta – nadstrešnice, koja je u funkciji stanovanja, u okviru koje se nalaze dva (2) garažna mesta. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 46,50 m do 46,61 m, slobodnostojeći je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od susedne bočne parcele k.p.br. 6247 je 0,87 do 0,91, od susedne bočne parcele k.p.br. 6250/2 udaljen je od 6,03 do 6,06 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 13,47 do 13,55 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz B. Pomoćnom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Rekonstruisani kolski pristup je širine 5,00 m i površine 64,00m².

neto površina prizemlja: 22,08 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA: 22,08 m²

bruto površina prizemlja: 24,00 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA: 24,00 m²

Visina slemena od kote terena do najviše tačke je **3,16 m** što je u skladu sa Planom propisanih 12,50 m za objekte spratnosti P + 1 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **2,67 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 8,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota prizemlja:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota venca:	+ 2,39 m	+ 78.79 m	Visina venca:	2,67 m
Kota slemena:	+ 2,88 m	+ 79.28 m	Visina objekta:	3,16 m

Krov je predviđen kao jednovodan krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu, u potpunosti je vidljiv. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se horizontalnim visećim olukom i olučnom vertikalom, sa krovne ravni u zelenu površinu na sopstvenoj parceli. Krovu se pristupa sa spoljne strane pomoću merdevina.

Konstrukcija objekta:

- Sistem:	Kutijasti čelični profili. Sve se dimenzioniše prema statičkom proračunu
- Temelji:	Trakasti, centrični, od armiranog betona, dimenzionisani prema statičkom proračunu
- Ploča na tlu:	Podna ploča je armirano betonska, sa armaturnom mrežom Q188, d = 15 cm
- Spoljni zidovi:	Čelični stubovi i netransparentna pregrada samo sa jedne strane (ka susednoj parceli)
- Stolarija	-
- Krovna konstrukcija:	Čelična krovna konstrukcija
- Krovni pokrivač:	Krovni sendvič panel

Završna obrada:

Urađena je da se zadovolje svi higijensko – tehnički uslovi:

- Podovi:	Beton
- Zidovi:	Objekat je otvorenog tipa, sa jedne strane koja je orijentisana ka susednoj parceli se nalazi netransparentna pregrada
- Obrada spoljašnjih zidova:	Objekat je otvorenog tipa
- Odvođenje atmosferskih voda	Horizontalnim visećim i vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu, od objekta.
- Limarski radovi:	Olučne horizontale i vertikale, pokrivanje krova, kao i sve opšivke, uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno, sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.

Površina parcele k.p.br. 6248 K.O. Pančevo iznosi 773,00m²

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **1,85**.

*Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni ŠIRI CENTAR po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. 70% (zona šireg centra).
ostvareno: 39,58% (306,00m²)*

ZELENILO min 30 %:

1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
2. 10% površine raster ploča P = 119,00 m²
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244,00 m² iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILO 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
objekat A.	282,00	36,48
objekat B.	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
Raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli	196,00	25,36
POVRŠINA PARCELE	773,00	100,00
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 30%)	= 232,00	= 30,01

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI ZA OBJEKAT A.

- **ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:**

Predviđena su **četiri (4)** kontejnera zapremine 1.100 lit. – tri (3) za stambeni deo / po jedan na svakih 6 stambenih jedinica / i jedan (1) za poslovni prostor. Položaj posuda za privremeno skladištenje čvrstog neopasnog komunalnog otpada je prikazan na grafičkim priložima br. 1.7.2. – *Situacija* i 1.7.3. – *Osnova prizemlja*. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,40 x 1,10 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima **JKP "Higijena" Pančevo**, broj **02-135-2/2025-0106** od 12.11.2025. godine.

- **ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:**

NOVI trofazni priključak.

- 16 brojila za 16 STANOVA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

Ukupno: **20 (DVADESET) BROJILA** snage 17,25kW, 25A

U svemu prema uslovima "**Elektrodistribucije Srbije**" broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-456917-25/2** od 14.11.2025. godine.

- **NAČIN GREJANJA:**

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

- **TELEKOMUNIKACIJE:**

Predviđena je za svaki stan i jedan poslovni prostor po jedna nova telefonska / tv / internet linija – UKUPNO: trinaest (17) novih priključaka

U svemu prema uslovima "**Telekom Srbija**" broj **D209/508956/2-2025** od 12.11.2025. godine.

• **VODOVOD I KANALIZACIJA:**

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu - u ul. Žarka Zrenjanina.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju - u ul. Žarka Zrenjanina.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju - u ul. Žarka Zrenjanina.

- 16 vodomera za 16 STANOVA
- 1 vodomer za 1 POSLOVNI PROSTOR
- 1 GLAVNI vodomer

Ukupno: **18 (OSAMNAEST) VODOMERA**

U svemu prema uslovima **JKP "Vodovod i kanalizacija"** broj **D-14701/1** od 30.12.2025. godine.

• **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:**

Potrebno je rekonstruisati postojeći saobraćajni priključak širine 3,15 m na 5,00 m širine.

Rekonstruisani saobraćajni priključak je širine 5,00 m i površine 64,00 m².

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7472698.6557	4968528.1165
2	7472711.1913	4968539.1824

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.

U svemu prema uslovima **JP "Urbanizam" Pančevo** broj **03-203/2026** od 01.04.2026. godine.

- **PARKIRANJE NA PARCELI:**

OBEZBEĐENO JE UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 5,95 m u okviru prizemlja objekta
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja
- 14 parking mesta u na parceli van objekta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50cm

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m² poslovnog prostora

ZBOG NAMENE B. POMOĆNOG OBJEKTA – P NISU POTREBNI PRIKLJUČCI NI NA JEDNU JAVNU KOMUNALNU INFRASTRUKTURU, TE ZA POMOĆNI OBJEKAT NE POSTOJE KOMUNALNI KAPACITETI.

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PROCENJENI TROŠKOVI NOVE GRADNJE

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /
Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

OBJEKAT A.	82.500.000,00 RSD
OBJEKAT B.	450.000,00 RSD
UKUPNO:	82.950.000,00 RSD

ODGOVORNI PROJEKTANT



SRĐAN M. KIRIĆ dipl.inž.arh.
Licenca broj 300 K838 11



TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA

OBJEKAT A.

A. VERTIKALNI IZAZIMANI - POSLOVNI OBJEKAT - P, I + II -
LEGENDA PROSTORUJA: PRIZEMLJE

POSLOVNI PROSTOR / tipovišta na malo - butik /			
br.	prostorište	obrada poda	P (m ²)
1	poslovni prostor	ker. pločice	62,55
2	predprostor	ker. pločice	3,52
3	garderober	ker. pločice	2,31
4	scj	ker. pločice	3,38

Ukupno NETO: 71,76
Pz (Pz - 3%): 69,61

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

5	šifon	beton	30,40
6	prostor za korektor	beton	7,55
7	gratin	ker. pločice	96,74
8	staz	ker. pločice	2,76
9	predprostor	ker. pločice	5,28
10	održavanje sg. i hidroiz.	ker. pločice	2,04
11	hidriak	ker. pločice	5,35
12	lift	beton	2,95

Ukupno NETO: 173,07
Pz (Pz - 3%): 167,88

Ukupno NETO: 237,49
Ukupno BRUTO: 282,00

garažno mesto GM01 - 22,00 m²
garažno mesto GM02 - 13,68 m²
garažno mesto GM03 - 13,68 m²

A. VERTIKALNI IZAZIMANI - POSLOVNI OBJEKAT - P, I + II -
LEGENDA PROSTORUJA: I, II + III SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorište	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7,58
2	hidriak	ker. pločice	7,13

Ukupno NETO: 14,71
Pz (Pz - 3%): 14,27

STAN br. 1, 5, 9 - jednospoban

3	predobljje	ker. pločice	8,25
4	kupatilo	ker. pločice	5,58
5	kuhinja	ker. pločice	4,70
6	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,70
7	terasa	ker. pločice	4,20
8	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO: 53,67
Pz (Pz - 3%): 52,06

STAN br. 2, 6, 10 - jednospoban

9	predobljje	ker. pločice	10,74
10	kupatilo	ker. pločice	5,75
11	kuhinja	ker. pločice	5,26
12	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,00
13	terasa	ker. pločice	4,71
14	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO: 56,60
Pz (Pz - 3%): 54,90

STAN br. 3, 7, 11 - jednospoban

15	predobljje	ker. pločice	10,74
16	soba	ker. pločice	10,14
17	terasa	ker. pločice	4,71
18	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,15
19	kuhinja	ker. pločice	5,41
20	kupatilo	ker. pločice	5,88

Ukupno NETO: 57,03
Pz (Pz - 3%): 55,32

STAN br. 4, 8, 12 - jednospoban

21	predobljje	ker. pločice	7,13
22	kupatilo	ker. pločice	5,16
23	kuhinja	ker. pločice	4,35
24	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	21,20
25	terasa	ker. pločice	4,20
26	soba	ker. pločice	10,14
27	otvara	ker. pločice	1,71

Ukupno NETO: 53,89
Pz (Pz - 3%): 52,27

Ukupno NETO: 228,82
Ukupno BRUTO: 282,00

A. VERTIKALNI IZAZIMANI - POSLOVNI OBJEKAT - P, I + II -
LEGENDA PROSTORUJA: POVUCENI SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorište	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7,58
2	hidriak	ker. pločice	7,13

Ukupno NETO: 14,71
Pz (Pz - 3%): 14,27

STAN br. 13 - jednospoban

3	predobljje	ker. pločice	8,25
4	kupatilo	ker. pločice	5,58
5	kuhinja	ker. pločice	4,70
6	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	15,90
7	terasa	ker. pločice	7,41
8	soba	ker. pločice	9,31
9	garderober	ker. pločice	2,25

Ukupno NETO: 53,50
Pz (Pz - 3%): 51,90

STAN br. 14 - jednospoban

10	predobljje	ker. pločice	10,74
11	kupatilo	ker. pločice	5,75
12	kuhinja	ker. pločice	5,26
13	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,00
14	terasa	ker. pločice	4,71
15	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO: 56,60
Pz (Pz - 3%): 54,90

STAN br. 15 - jednospoban

16	predobljje	ker. pločice	10,74
17	soba	ker. pločice	10,14
18	terasa	ker. pločice	4,71
19	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,15
20	kuhinja	ker. pločice	5,41
21	kupatilo	ker. pločice	5,88

Ukupno NETO: 57,03
Pz (Pz - 3%): 55,32

STAN br. 16 - jednospoban

22	predobljje	ker. pločice	7,13
23	kupatilo	ker. pločice	5,16
24	kuhinja	ker. pločice	4,35
25	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	16,28
26	terasa	ker. pločice	7,32
27	soba	ker. pločice	9,31
28	garderober	ker. pločice	2,25
29	otvara	ker. pločice	1,71

Ukupno NETO: 53,71
Pz (Pz - 3%): 52,10

Ukupno NETO: 228,48
Ukupno BRUTO: 282,00

UKUPNO CEO OBJEKAT:

Ukupno NETO: 1.152,43
Ukupno BRUTO: 1.410,00

Clujnet *G. J. J.*



OBJEKAT B.

K. POMOCNI OBJEKAT - P / radionosilica /
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

br.	prostoriја	obrada пода	P (m ²)
1	GM14	beton	11.04
2	GM15	beton	11.04

Ukupno NETO:	22.08
Ukupno BRUTO:	24.00

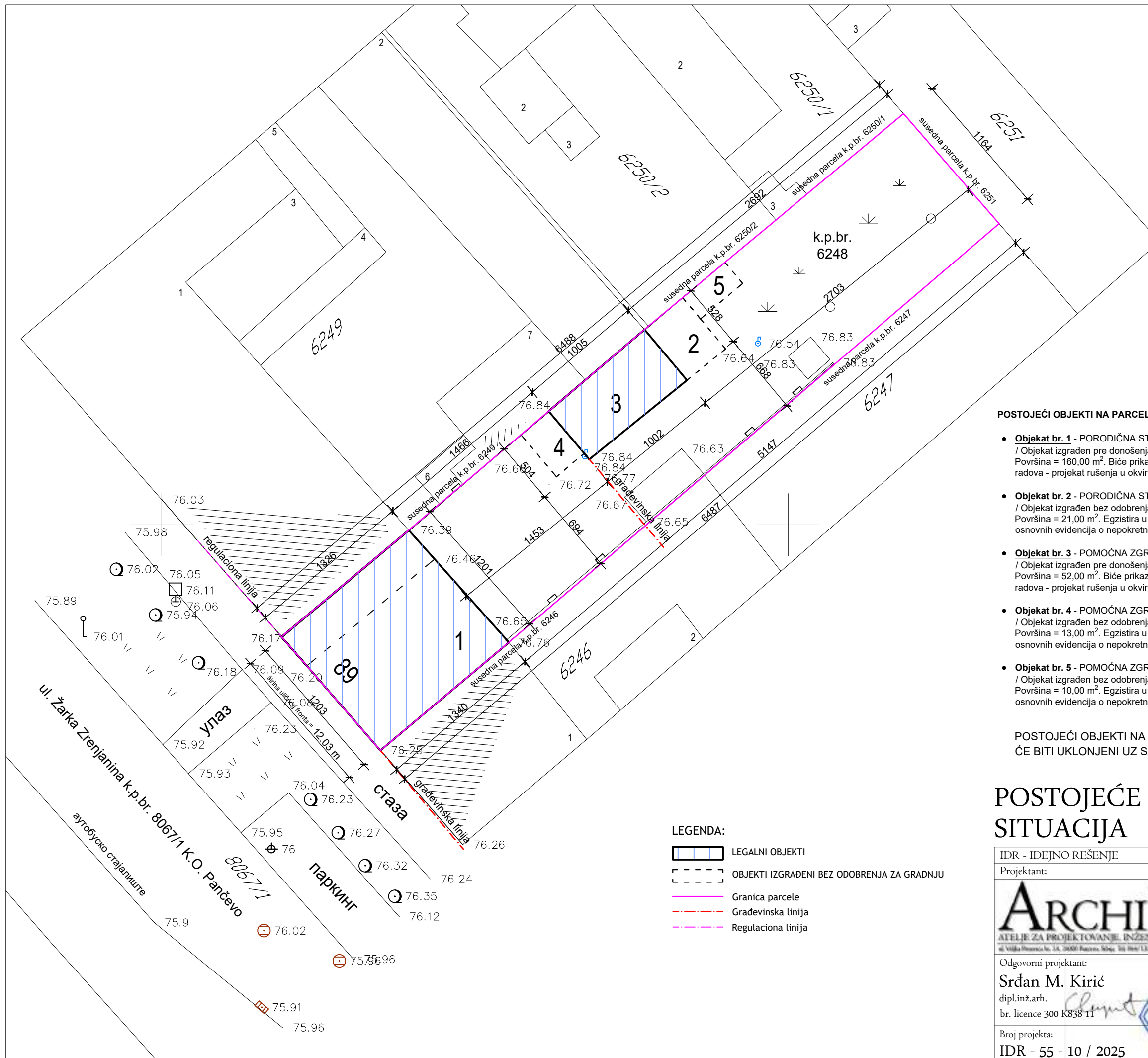
garažno mesto GM14 - 11,04 m²
garažno mesto GM15 - 11,04 m²

Срђан М. Кирић



1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1.	Situacija – postojeće stanje	R = 1 : 300
1.7.2.	Situacija – novoprojektovano stanje	R = 1 : 300
1.7.3.	Osnova temelja - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.4.	Osnova prizemlja - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.5.	Osnova I, II i III sprata - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.6.	Osnova povučenog sprata - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.7.	Osnova krova - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.8.	Presek A – A - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.9.	Presek B – B - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.10.	Izgledi - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.11.	Desna bočna fasada - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.12.	Leva bočna fasada - objekat A.	R = 1 : 100
1.7.13.	Osnove - objekat B.	R = 1 : 100
1.7.14.	Osnove - objekat B.	R = 1 : 100
1.7.15.	Preseci - objekat B.	R = 1 : 100
1.7.16.	Izgledi - objekat B.	R = 1 : 100



POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI K.P.BR. 6248 K.O. Pančevo

- **Objekat br. 1** - PORODIČNA STAMBENA ZGRADA
/ Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta /
Površina = 160,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projektat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** - PORODIČNA STAMBENA ZGRADA
/ Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju /
Površina = 21,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** - POMOĆNA ZGRADA
/ Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta /
Površina = 52,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projektat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** - POMOĆNA ZGRADA
/ Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju /
Površina = 13,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** - POMOĆNA ZGRADA
/ Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju /
Površina = 10,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI KOJI SU LEGALNI
ĆE BITI UKLONJENI UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

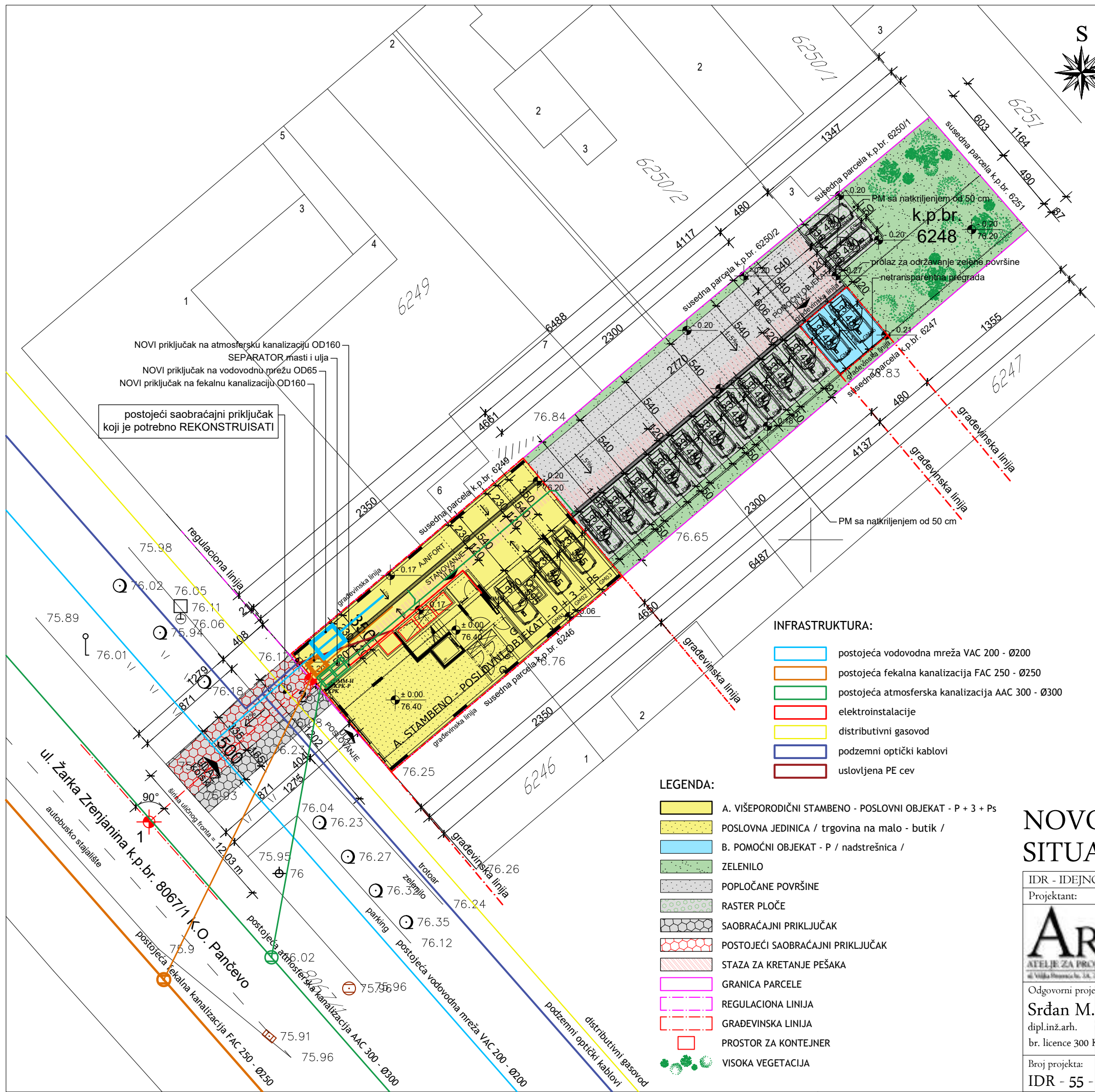
**POSTOJEĆE STANJE
SITUACIJA**

R = 1 : 300

LEGENDA:

- LEGALNI OBJEKTI
- OBJEKTI IZGRAĐENI BEZ ODOBRENJA ZA GRADNJU
- Granica parcele
- Građevinska linija
- Regulaciona linija

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8		
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Zarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo		
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG	Datum: IV 2026.	Broj crteža: 1.7.1.



BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - 282,00 m ² POMOĆNI OBJEKAT - 24,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 39,58% / 306,00 m ² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 1,85
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,01% / 232,00 m ² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m ² / ostvareno raster ploče: 15,39% / 119,00 m ² /

REKONSTRUISANI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7472698.6557	4968528.1165
2. 7472711.1913	4968539.1824
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m ²	

- OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:**
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A.
 - **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. za osobe sa invaliditetom
 - **12 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKATA sa natkriljenjem od 50 cm
 - **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA B.

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
A. STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT	282,00	36,48
B. POMOĆNI OBJEKAT	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 232,00	= 30,01

- 773,00 m²** (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
 2. 10% površine raster ploča P = 119 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
 3. 10% površine zelenog krova objekta P = 244 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**
- UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01 %**

- INFRASTRUKTURA:**
- postojeća vodovodna mreža VAC 200 - Ø200
 - postojeća fekalna kanalizacija FAC 250 - Ø250
 - postojeća atmosferska kanalizacija AAC 300 - Ø300
 - elektroinstalacije
 - distributivni gasovod
 - podzemni optički kablovi
 - uslovljena PE cev

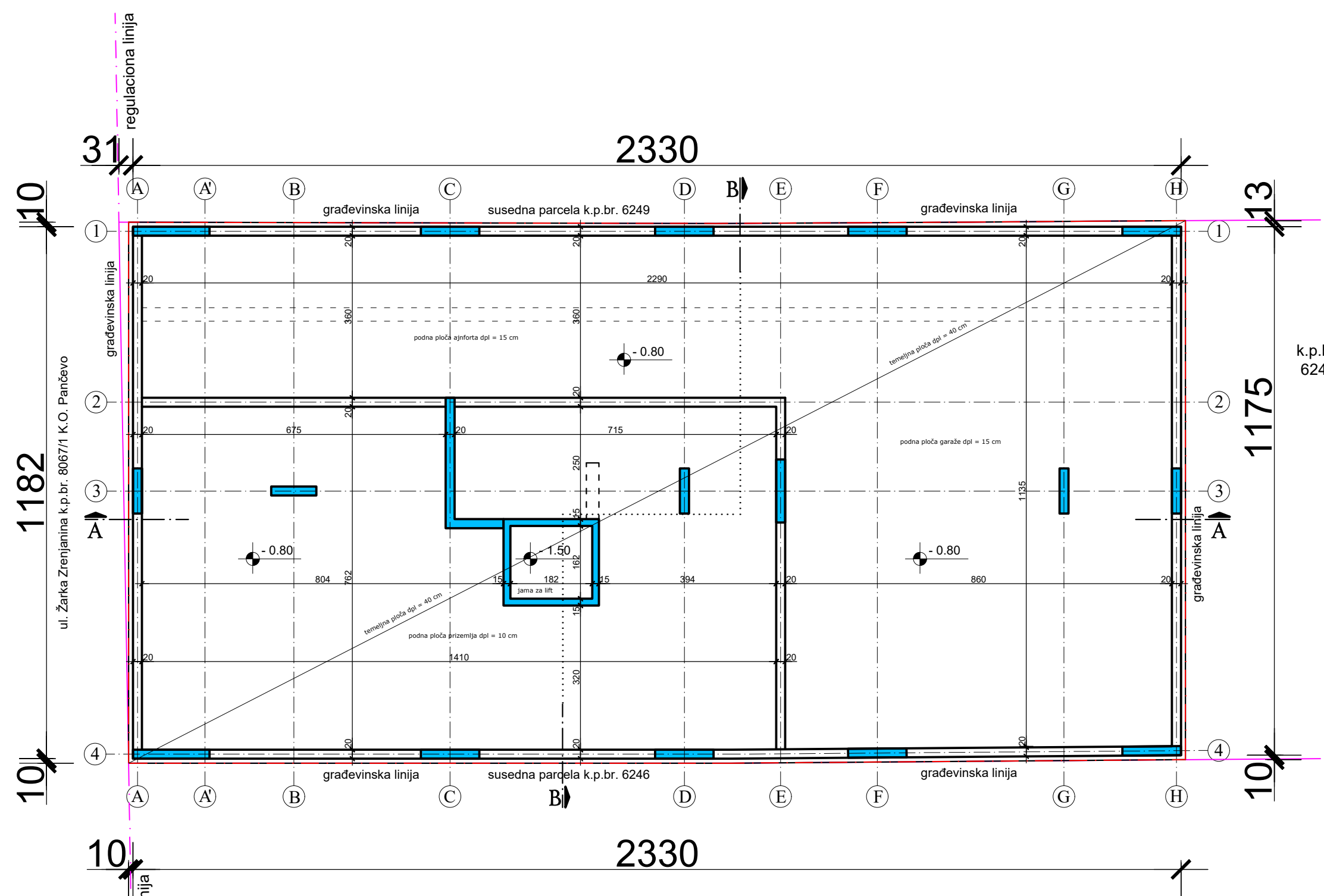
- LEGENDA:**
- A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / trgovina na malo - butik /
 - B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAČAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

NOVOPROJEKTOVANO STANJE

SITUACIJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: AG
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.
	Broj crteža: 1.7.2.



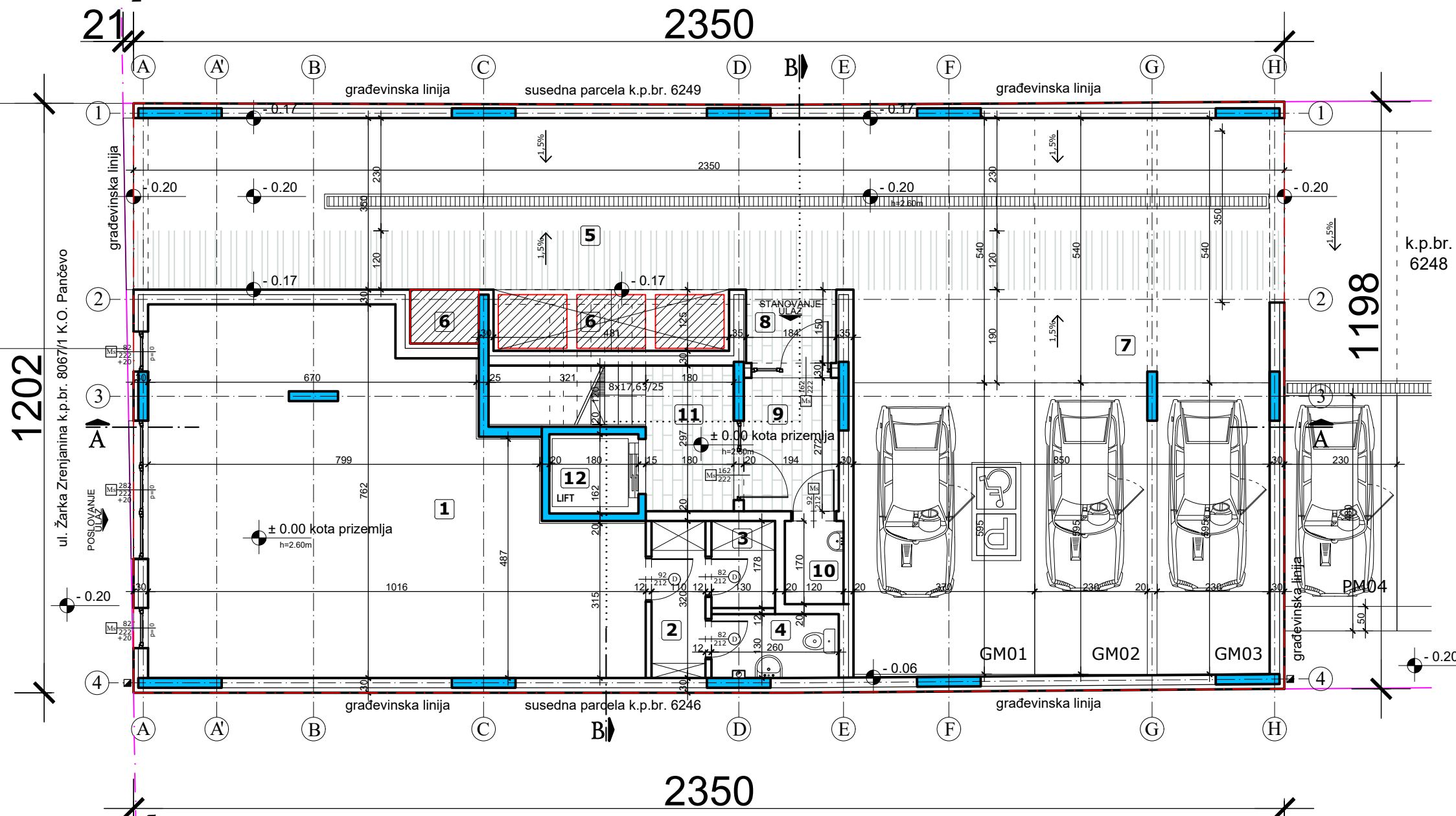
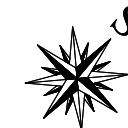
k.p.br.
6248

- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton

OSNOVA TEMELJA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.
	Broj crteža: 1.7.3.



A. VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

br.	prostoriya	obrađa poda	P (m ²)
1	poslovni prostor	ker. pločice	62,55
2	pretprostor	ker. pločice	3,52
3	garderober	ker. pločice	2,31
4	wc	ker. pločice	3,38

Ukupno NETO: 71,76
Pk (Pz - 3%): 69,61

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

5	ajnfort	beton	50,40
6	prostor za kontejner	beton	7,55
7	garaža	ker. pločice	96,74
8	ulaz	ker. pločice	2,76
9	predprostor	ker. pločice	5,28
10	održiavanje zg. i hidroci	ker. pločice	2,04
11	hodnik	ker. pločice	5,35
12	lift	beton	2,95

Ukupno NETO: 173,07
Pk (Pz - 3%): 167,88

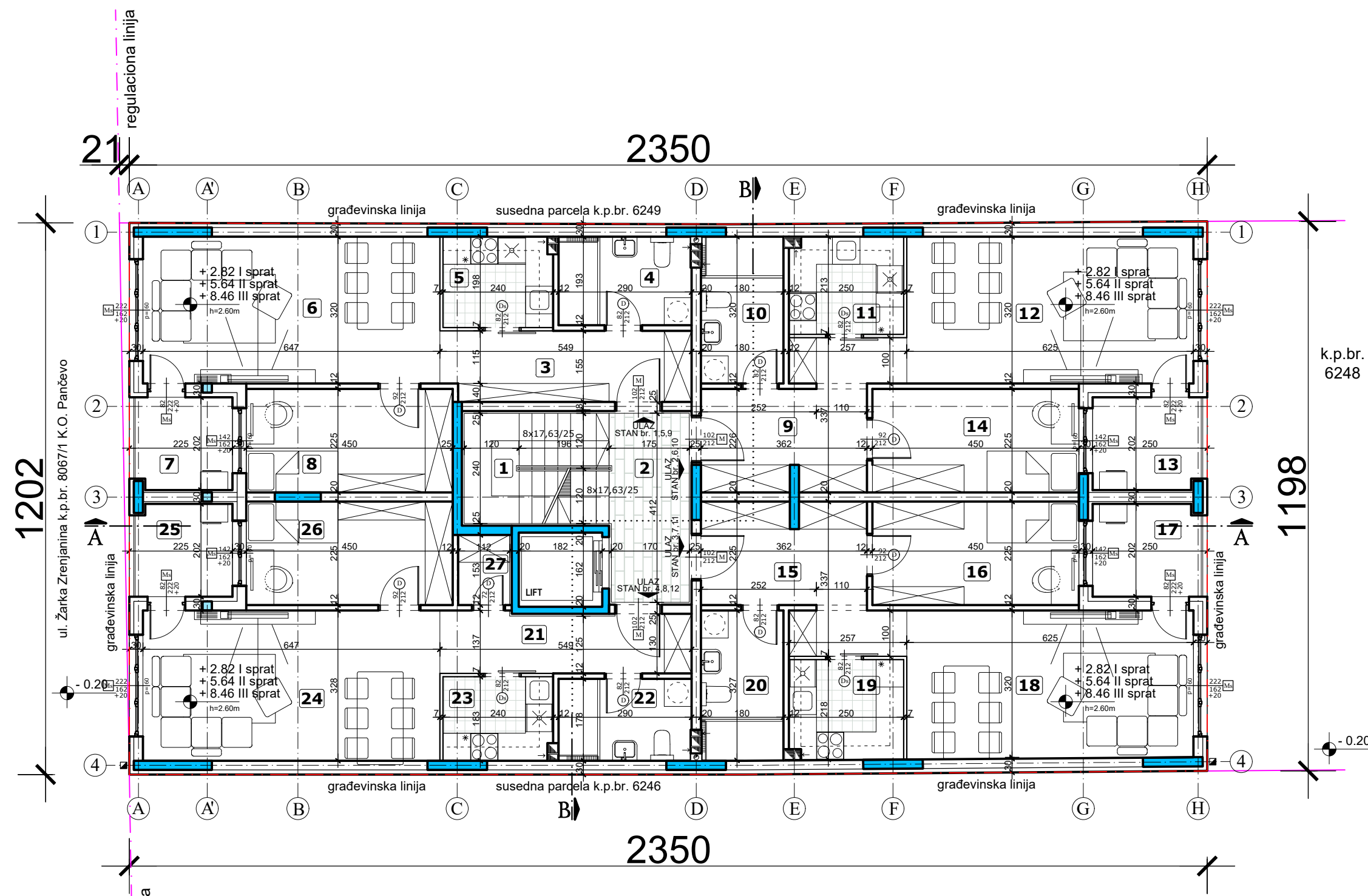
Ukupno NETO: 237,49
Ukupno BRUTO: 282,00

garažno mesto GM01 - 22,00 m²
garažno mesto GM02 - 13,68 m²
garažno mesto GM03 - 13,68 m²

- LEGENDA:
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - staza za pešake
 - prostor za kontejner

OSNOVA PRIZEMLJA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekat: A. VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG Datum: IV 2026. Broj crteža: 1.7.4.



A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: I, II i III SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7,58
2	hodnik	ker. pločice	7,13

Ukupno NETO:	14,71
Pk (Pz - 3%):	14,27

STAN br. 1, 5, 9 - jednoiposoban			
3	predsoblje	ker. pločice	8,35
4	kupatilo	ker. pločice	5,58
5	kuhinja	ker. pločice	4,70
6	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,70
7	terasa	ker. pločice	4,20
8	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO:	53,67
Pk (Pz - 3%):	52,06

STAN br. 2, 6, 10 - jednoiposoban			
9	predsoblje	ker. pločice	10,74
10	kupatilo	ker. pločice	5,75
11	kuhinja	ker. pločice	5,26
12	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,00
13	terasa	ker. pločice	4,71
14	soba	ker. pločice	10,14

Ukupno NETO:	56,60
Pk (Pz - 3%):	54,90

STAN br. 3, 7, 11 - jednoiposoban			
15	predsoblje	ker. pločice	10,74
16	soba	ker. pločice	10,14
17	terasa	ker. pločice	4,71
18	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	20,15
19	kuhinja	ker. pločice	5,41
20	kupatilo	ker. pločice	5,88

Ukupno NETO:	57,03
Pk (Pz - 3%):	55,32

STAN br. 4, 8, 12 - jednoiposoban			
21	predsoblje	ker. pločice	7,13
22	kupatilo	ker. pločice	5,16
23	kuhinja	ker. pločice	4,35
24	dnevna soba i trpezarija	ker. pločice	21,20
25	terasa	ker. pločice	4,20
26	soba	ker. pločice	10,14
27	ostava	ker. pločice	1,71

Ukupno NETO:	53,89
Pk (Pz - 3%):	52,27

Ukupno NETO:	228,82
Ukupno BRUTO:	282,00

LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- armirani beton

OSNOVA I, II i III SPRATA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
	Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: AG Datum: IV 2026. Broj crteža: 1.7.5.
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	



A. VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 LEGENDA PROSTORIJA: POVUČENI SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostoriја	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	7.58
2	hodnik	ker. pločice	7.13

Ukupno NETO:	14.71
Pk (Pz - 3%):	14.27

STAN br. 13 - jednoiposoban			
3	predsoblje	ker. pločice	8.35
4	kupatilo	ker. pločice	5.58
5	kuhinja	ker. pločice	4.70
6	dnevna soba i trpezariја	ker. pločice	15.90
7	terasa	ker. pločice	7.41
8	soba	ker. pločice	9.31
9	garderobier	ker. pločice	2.25

Ukupno NETO:	53.50
Pk (Pz - 3%):	51.90

STAN br. 14 - jednoiposoban			
10	predsoblje	ker. pločice	10.74
11	kupatilo	ker. pločice	5.75
12	kuhinja	ker. pločice	5.26
13	dnevna soba i trpezariја	ker. pločice	20.00
14	terasa	ker. pločice	4.71
15	soba	ker. pločice	10.14

Ukupno NETO:	56.60
Pk (Pz - 3%):	54.90

STAN br. 15 - jednoiposoban			
16	predsoblje	ker. pločice	10.74
17	soba	ker. pločice	10.14
18	terasa	ker. pločice	4.71
19	dnevna soba i trpezariја	ker. pločice	20.15
20	kuhinja	ker. pločice	5.41
21	kupatilo	ker. pločice	5.88

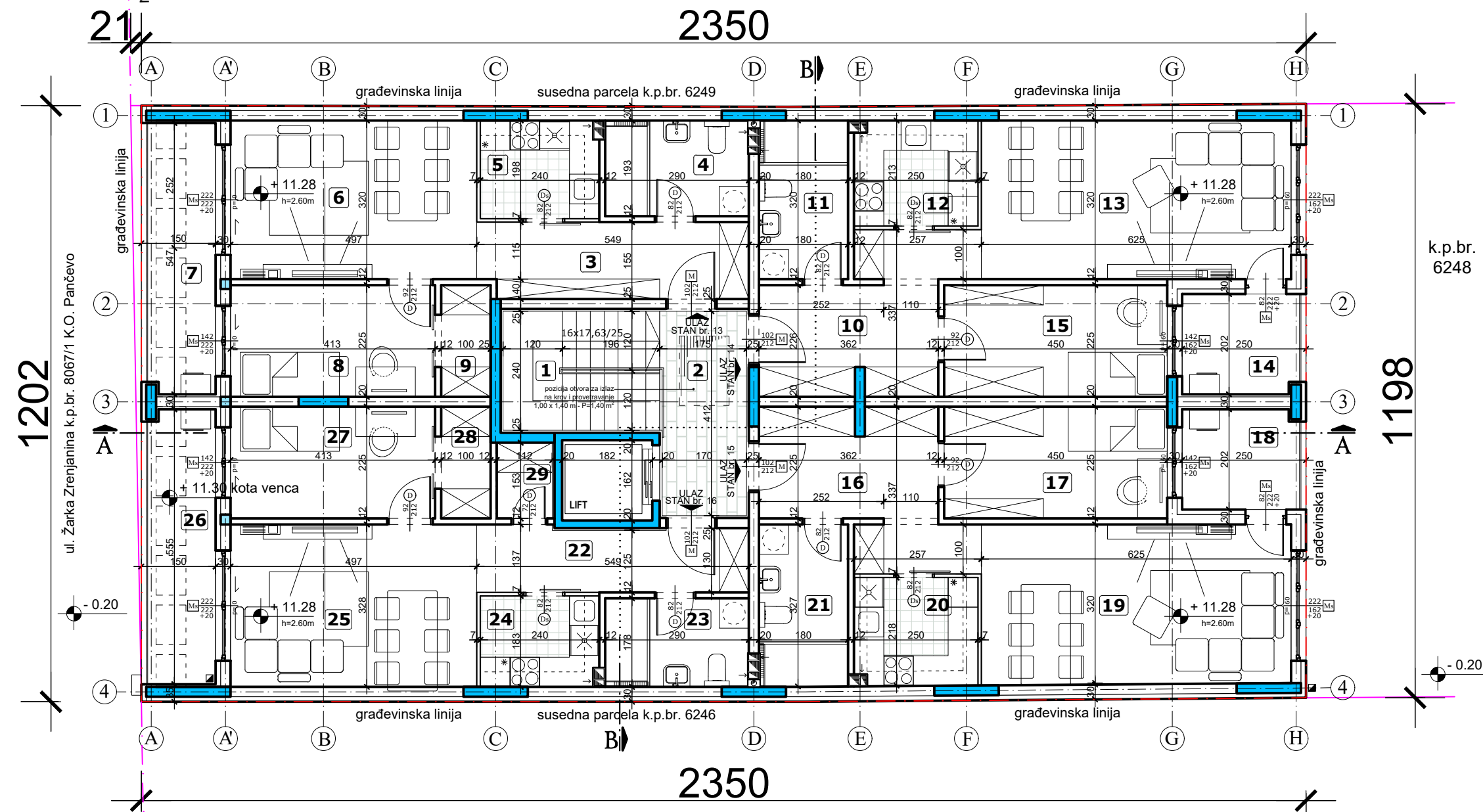
Ukupno NETO:	57.03
Pk (Pz - 3%):	55.32

STAN br. 16 - jednoiposoban			
22	predsoblje	ker. pločice	7.13
23	kupatilo	ker. pločice	5.16
24	kuhinja	ker. pločice	4.35
25	dnevna soba i trpezariја	ker. pločice	16.28
26	terasa	ker. pločice	7.52
27	soba	ker. pločice	9.31
28	garderobier	ker. pločice	2.25
29	ostava	ker. pločice	1.71

Ukupno NETO:	53.71
Pk (Pz - 3%):	52.10

Ukupno NETO:	228.48
Ukupno BRUTO:	282.00

UKUPNO CEO OBJEKAT:	
Ukupno NETO:	1.152,43
Ukupno BRUTO:	1.410,00



- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton

OSNOVA POVUČENOG SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta:	
Projektant:		I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
		Investitori:	
		MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Odgovorni projektant:		Objekat:	
Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		A. VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta:		Znak:	Datum:
IDR - 55 - 10 / 2025		AG	IV 2026.
		Broj crteža:	
		1.7.6.	

ul. Žarka Zrenjanina k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo

k.p.br. 6248

1202

1198

2350

2350

regulaciona linija

regulaciona linija

građevinska linija

susedna parcela k.p.br. 6249

građevinska linija

građevinska linija

susedna parcela k.p.br. 6246

građevinska linija

21

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

A

A'

B

C

D

E

F

G

H

1

2

3

4

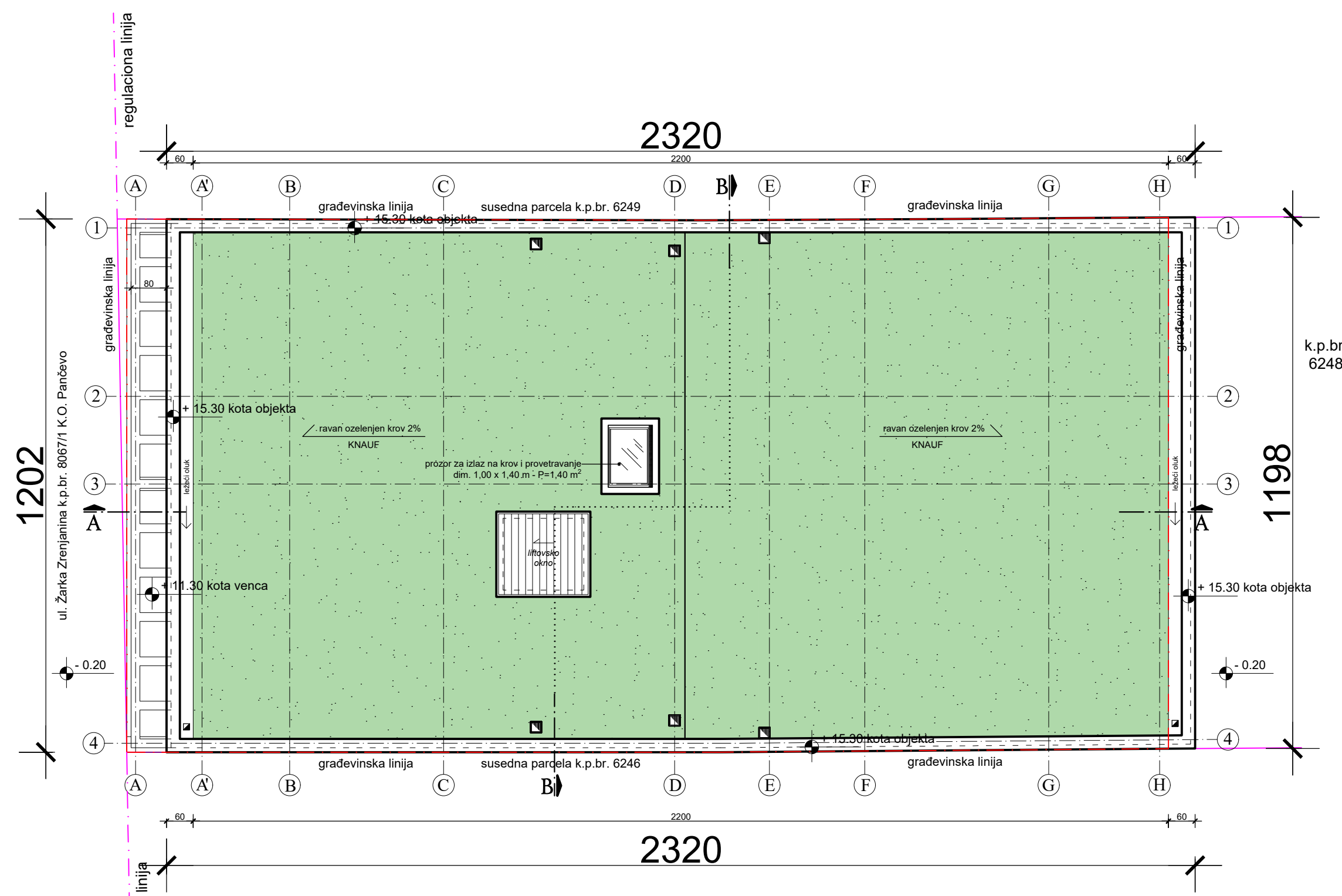
A

A'

B

C

D



- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - ravan ozelenjen krov

OSNOVA KROVA

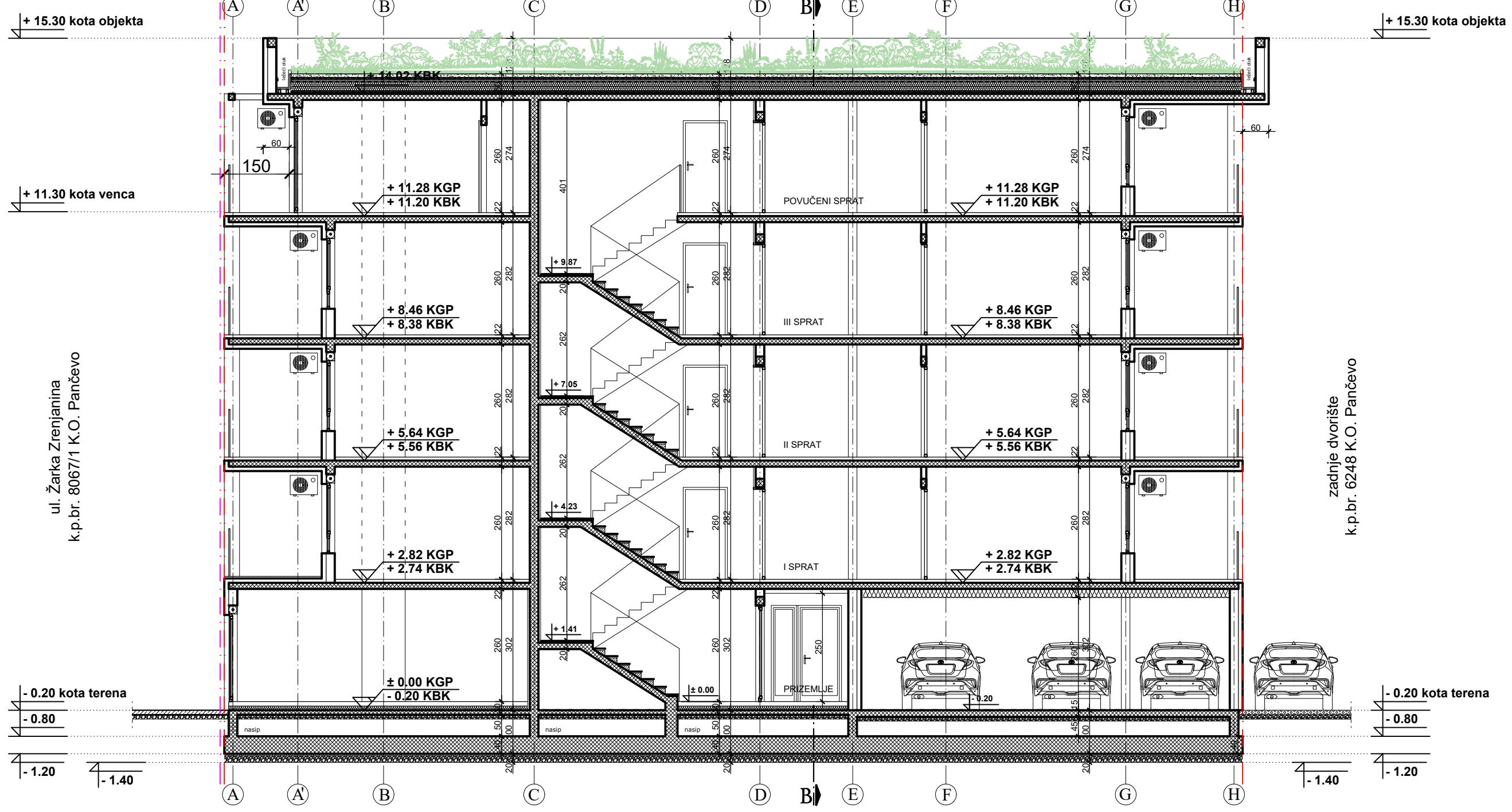
R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
			
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Datum: IV 2026.	Znak: AG	Broj crteža: 1.7.7.

visina objekta / atike = 15.50 m
visina venca = 11.50 m

ul. Žarka Zrenjanina
k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo

zadnje dvorište
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo



- LEGENDA:**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - ravan ozelenjen krov
 - mršavi beton
 - šljunak

PRESEK A - A

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838/11		 Objekat: A. VIŠEPROUDIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG	Datum: IV 2026.	Broj crteža: 1.7.8.

visina objekta / atike = 15.50 m
visina venca = 1.50 m

+ 15.30 kota objekta

+ 15.30 kota objekta

- 0.20 kota terena

± 0.00 kota prizemlja

- 1.20

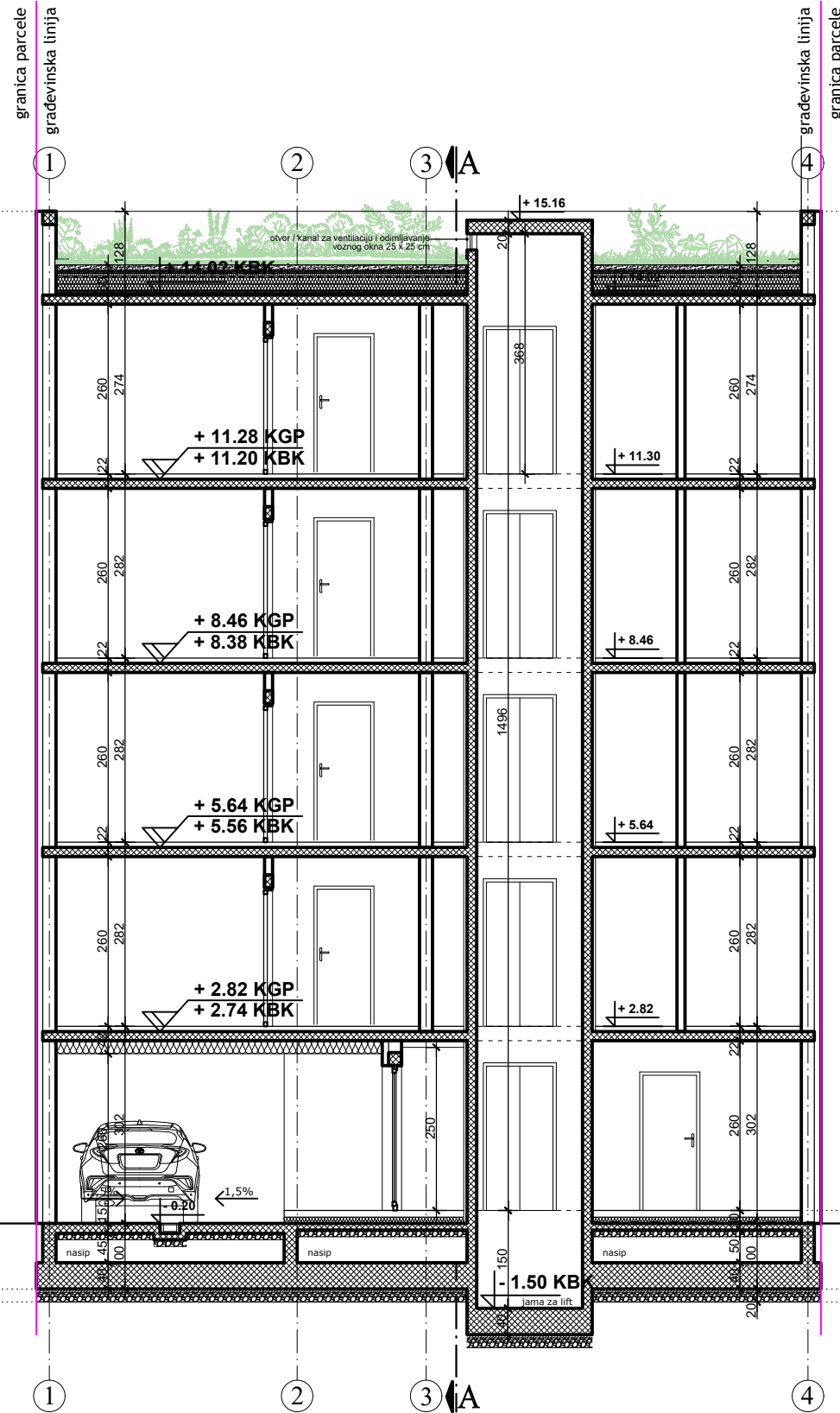
- 0.20 kota terena

- 1.40








- 1.40

susedna parcela
k.p.br. 6249 K.O. Pančevo

susedna parcela
k.p.br. 6246 K.O. Pančevo



LEGENDA:

-  granica parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  armirani beton
-  ravan ozelenjen krov
-  mršavi beton
-  šljunak

PRESEK B - B

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG Datum: IV 2026. Broj crteža: 1.7.9.



ULAZ
kolski

ULAZ
pešački

POSLOVANJE
ULAZ

PREDNJA FASADA

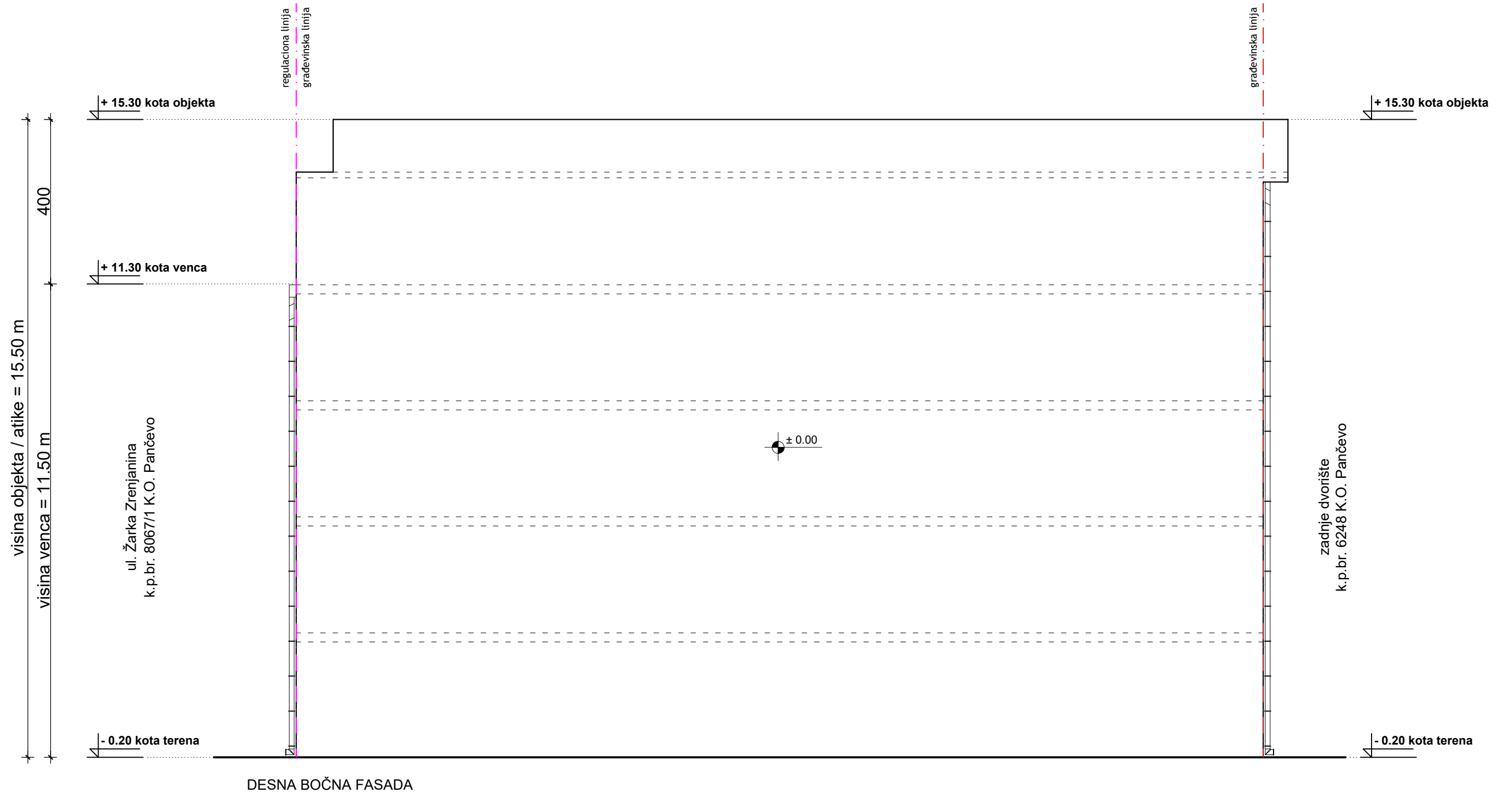
ZADNJA FASADA

IZGLEDI

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori:	
		MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV	
		Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Odgovorni projektant:		Objekat:	
Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: AG	Broj crteža: 1.7.10.
		Datum: IV 2026.	

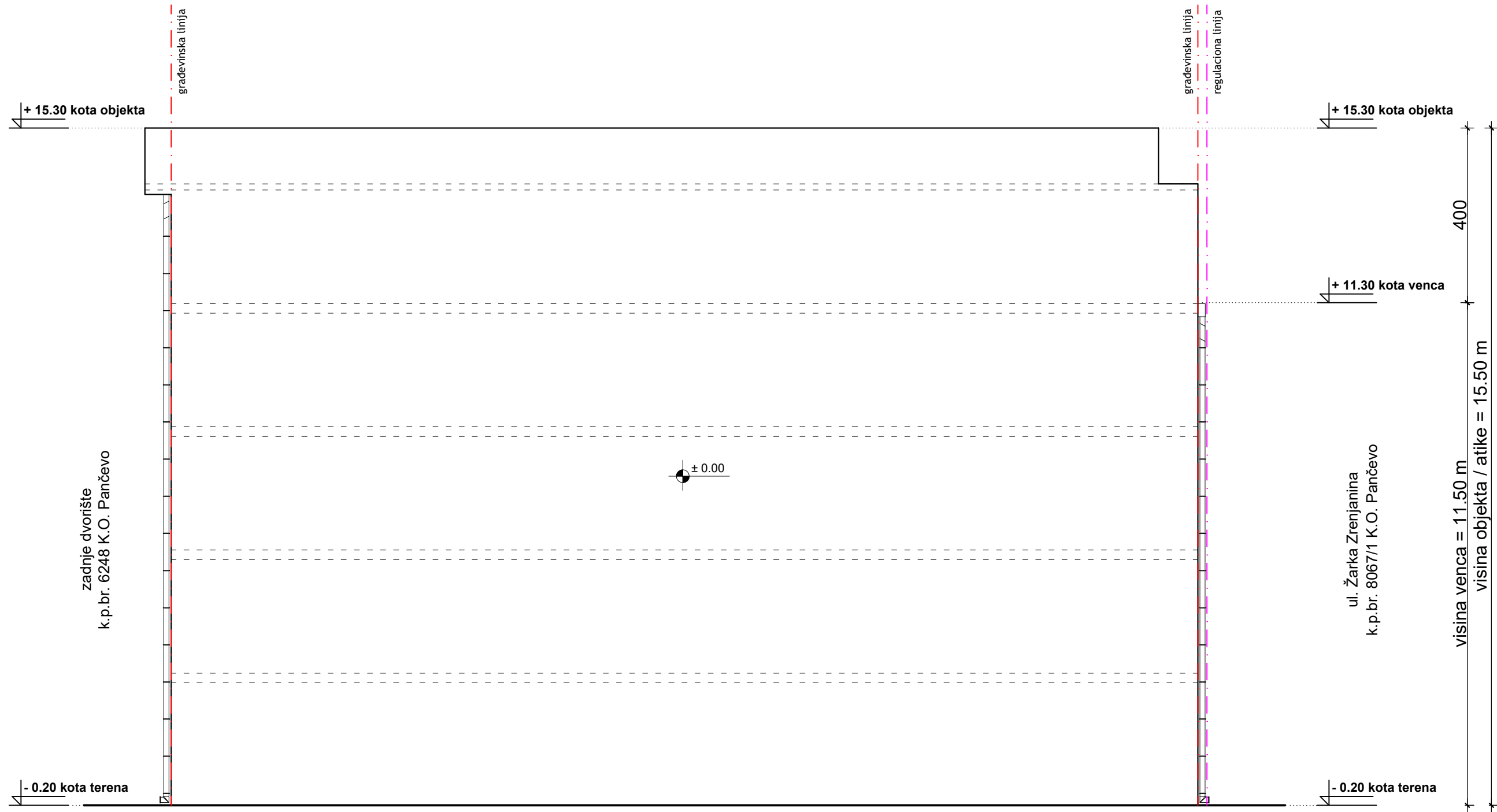




IZGLEDI

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori:	
		MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV	
		Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: AG	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 1.7.11.	



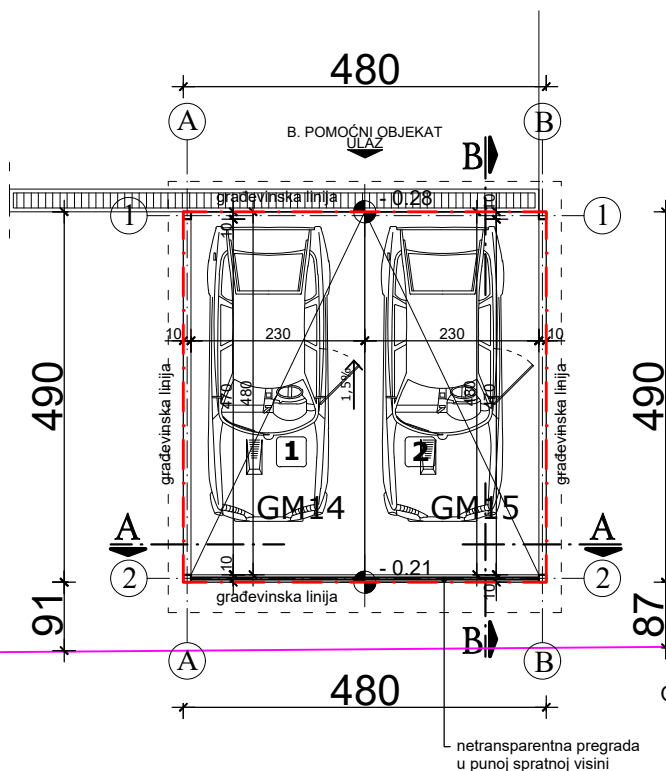
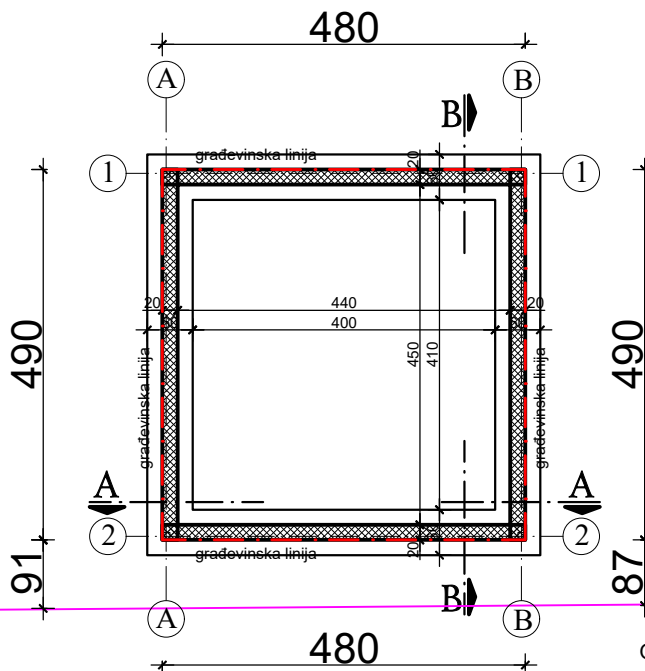
LEVA BOČNA FASADA

IZGLEDI

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori:	
		MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV	
		Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: A. VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: AG	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 1.7.12.	





B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
1	GM14	beton	11,04
2	GM15	beton	11,04





Ukupno NETO:	22,08
Ukupno BRUTO:	24,00

garažno mesto GM14 - 11,04 m²
garažno mesto GM15 - 11,04 m²

OSNOVE

R = 1 : 100

LEGENDA:

-  granica parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  armirani beton

IDR - IDEJNO REŠENJE

Projektant:

ARCHITEC
AGENCIJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vilka Brnca, br. 14, 20000 Pančevo, Srbija. Tel: 066/333-0633. E-mail: arhitec@architec.rs

Odgovorni projektant:

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

Broj projekta:

IDR - 55 - 10 / 2025

Faza projekta:

I - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitori:

MIROSLAV TODOROV
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekat:

B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica /
Pančevo,
ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Znak:

AG

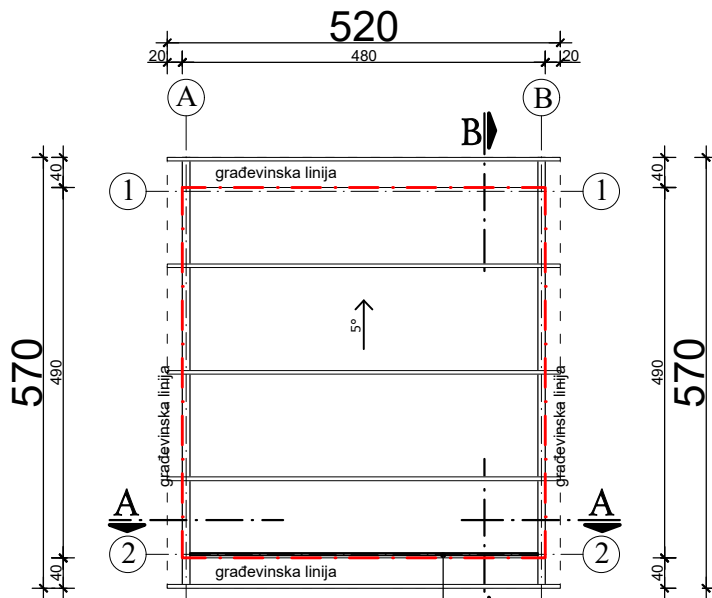
Datum:

IV 2026.

Broj crteža:

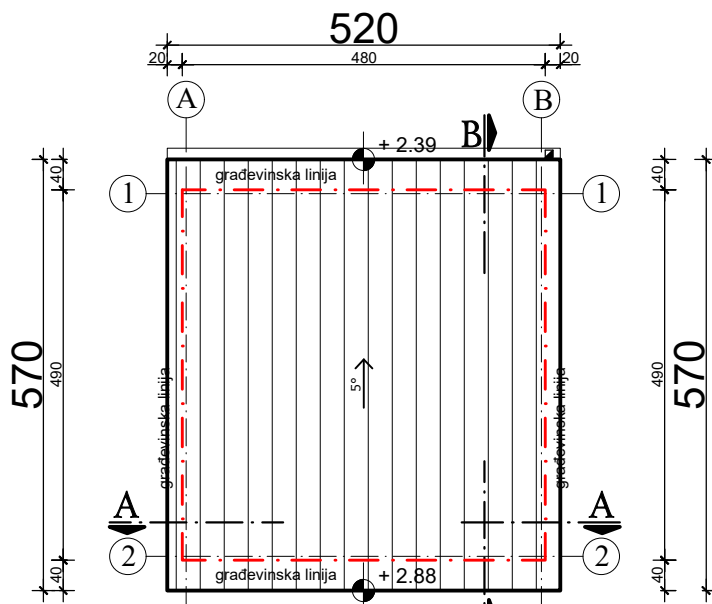
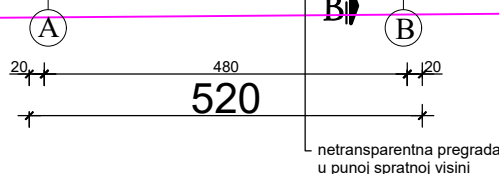
1.7.13.





susedna parcela k.p.br. 6247

OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



susedna parcela k.p.br. 6247

OSNOVA KROVA

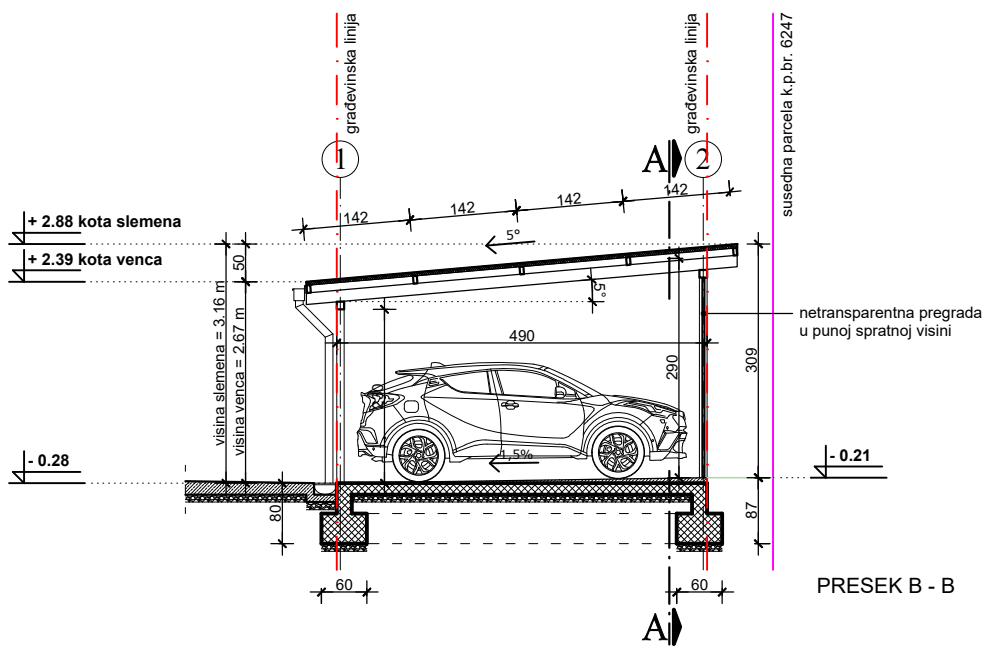
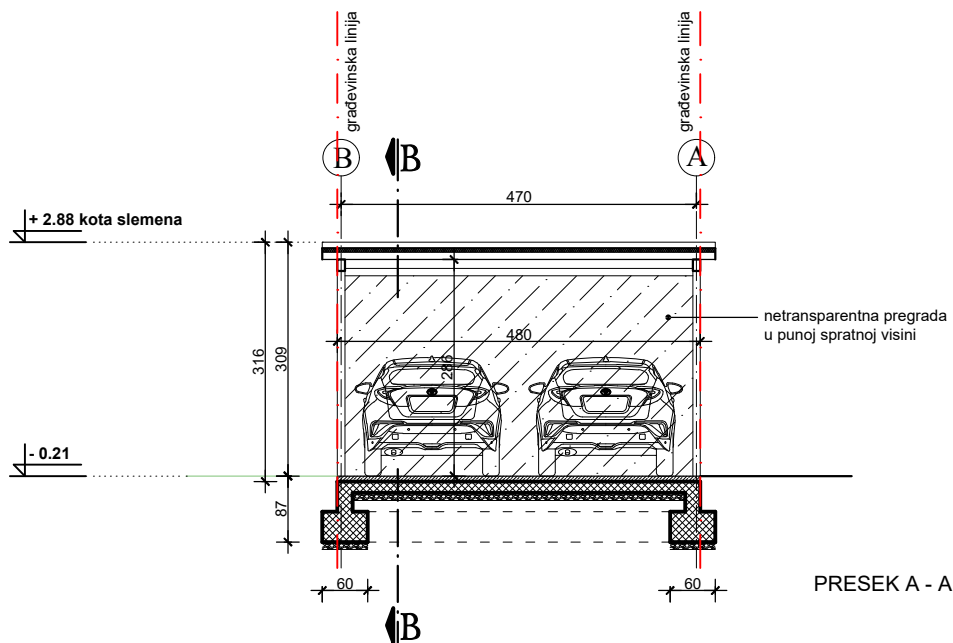
OSNOVE

R = 1 : 100

LEGENDA:

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija








IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 1.7.14.



PRESECI

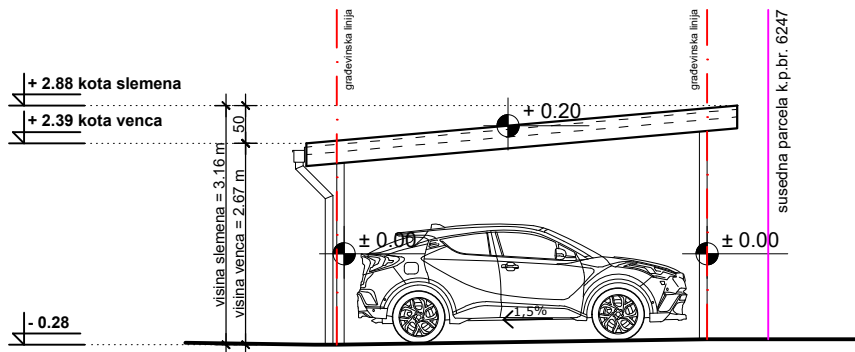
R = 1 : 100

LEGENDA:

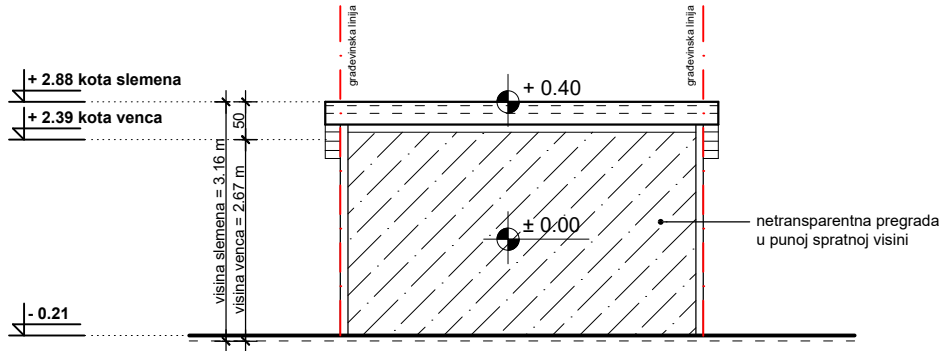
-  granica parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  armirani beton
-  šljunak
-  mršavi beton
-  krovni panel

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: AG	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 1.7.15.	

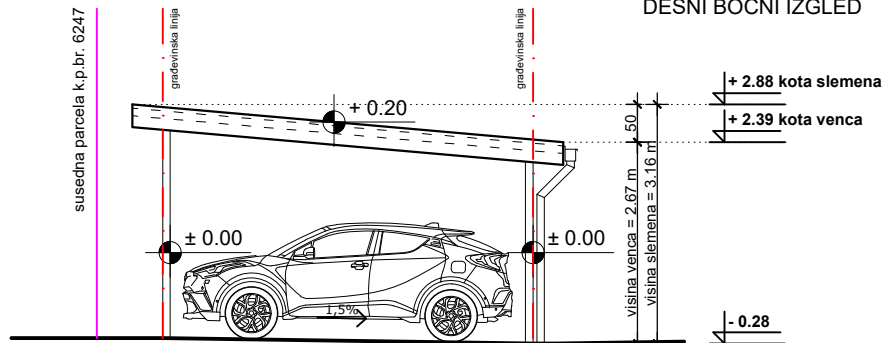




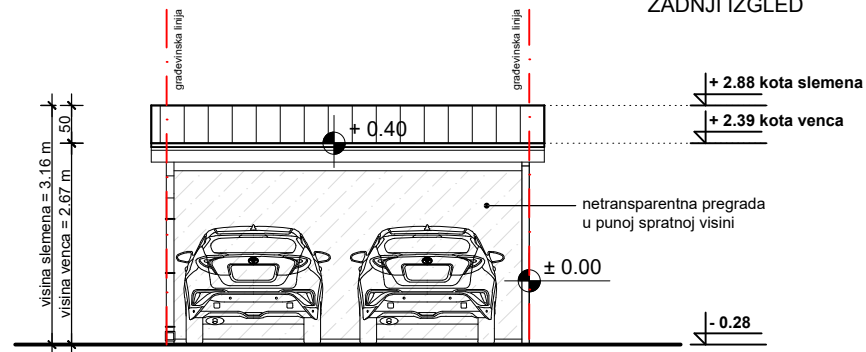
PREDNJI IZGLED



DESNI BOČNI IZGLED



ZADNJI IZGLED






LEVI BOČNI IZGLED

B. POMOĆNI OBJEKAT
ULAZ

IZGLEDI

R = 1 : 100

LEGENDA:

-  granica parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant:		Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8	
 Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Znak: AG	Datum: IV 2026.
		Broj crteža: 1.7.16.	

