

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБУ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+З+Пс

Број урбанистичког пројекта УП-17-08/26-049

Локација:

Катастарска парцела топографског броја 6127/1 К.О. Панчево,
у улици Максима Горког број 75, Панчево

Инвеститор:

„NOVA GROUP PROJECT DOO“
ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO“

бр. _____ од _____



Тамара Ивић, директор

НАРУЧИОЦ И ИНВЕСТИТОР:

„NOVA GROUP PROJEKT DOO“

ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево

ОБРАЂИВАЧ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO“

ул. Трг Слободе бр. 1, Панчево

Директор:

Тамара Ивић

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO“

ул. Трг Слободе бр. 1, Панчево

Директор:

Тамара Ивић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.

лиценца 200 0809 05

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:

Тамара Ивић, маст. инж. арх.

лиценца 321 A115 25

САДРЖАЈ:

A ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из уписа у судски регистар
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Потврда лиценце одговорног урбанисте
6. Решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“

Б ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Пројектни задатак за израду Урбанистичког пројекта
2. Копија плана катастарске парцеле
3. Копија плана водова
4. Препис листа непокретности
5. Катастарско-топографски план

В ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

1. Предузеће за телекомуникације, "Телеком Србија", а.д. Београд, издвојена јединица Панчево
2. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција" Панчево
3. Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево
4. Јавно комунално предузеће "Хигијена" Панчево
5. Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево
6. Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево
7. Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
8. Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
9. Јавно комунално предузеће „Грејање“ Панчево

Г ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
 - 1.1 Опште одредбе – увод
 - 1.2 Правни и плански основ
2. Обухват Урбанистичког пројекта
 - 2.1 Правни статус земљишта
 - 2.2 Постојеће стање на предметним парцелама
 - 2.3 Положај локације – макролокација и микролокација
 - 2.4 Опис непосредног окружења и постојеће изграђености
 - 2.5 Однос планираног објекта према постојећем и планираном окружењу
 - 2.6 Саобраћајна доступност, инфраструктурна опремљеност и важни градски садржаји у окружењу
 - 2.7 Фото-документација локације и непосредног окружења
3. Извод из Плана генералне регулације

4. Услови за изградњу објекта
 - 4.1 Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 4.2 Планирана врста и намена објекта
 - 4.3 Регулација и нивелација
 - 4.4 Пад кровних равни и одводњавање
 - 4.5 Правила за изградњу других објеката на грађевинској парцели која је предмет овог УП-а
 - 4.6 Ограђивање парцеле
 - 4.7 Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле
 - 4.8 Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила
 - 4.9 Одлагање комуналног отпада
5. Нумерички показатељи
6. Начин уређења слободних и зелених површина
7. Начин прикључења на комуналну инфраструктурну мрежу
 - 7.1 Водоводна и канализациона мрежа
 - 7.2 Електроенергетска мрежа
 - 7.3 Телекомуникациона мрежа
 - 7.4 Гасовод
 - 7.5 Топловод
8. Инжењерскогеолошки услови
9. Посебни услови
 - 9.1 Мере заштите животне средине
 - 9.2 Термичка заштита
 - 9.3 Посебни услови за инфраструктурне системе
 - 9.4 Мере противпожарне заштите
 - 9.5 Заштита од земљотреса
10. Мере заштите непокретних културних добара
11. Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом, деце и старих особа
12. Технички опис објекта

Д

ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- | | |
|---|----------|
| • Анализа положаја предметне локације | |
| • Извод из важећег планског документа | Р 1:4000 |
| • Границе обухвата урбанистичког пројекта | Р 1:500 |
| • План постојећег стања | Р 1:500 |
| • План намене површина | Р 1:500 |
| • План регулације и нивелације | Р 1:500 |
| • План саобраћајног решења | Р 1:500 |
| • Приказ комуналне инфраструктуре | Р 1:500 |

Ђ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- Главна свеска
- Пројекат архитектуре

A

ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000233118553

Број: 000459033 2025 59005 000 000 300 054
БД 11122/2025
Датум, 13.02.2025. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Тамара Ивић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO

са следећим подацима:

Пословно име: STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO

Скраћено пословно име: STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO

Регистарски број/Матични број: 22083520

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114873670

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: ПАНЧЕВО, ТРГ СЛОБОДЕ 1, ПАНЧЕВО, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.000,00 RSD

Подаци о члановима:

☐ Име и презиме: Тамара Ивић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1706993875019

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 5.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

☐ Име и презиме: Тамара Ивић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1706993875019

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 13.02.2025 године

Адреса за пријем електронске поште: office.ateljea2@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

☐ Оснивачки акт од 13.02.2025 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.02.2025. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 11122/2025, за регистрацију:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употређувају печат у пословним писмима и другим документима

Лице овлашћено за заступање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евиденцирање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под претњом прекршајне одговорности.

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
СТ Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
13.02.2025. 13:22:41

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: 09.2026. год.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: УП-17-08/26-049

ПРЕДМЕТ: Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 6127/1 К.О. Панчево за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс

ИНВЕСТИТОР: „NOVA GROUP PROJECT DOO“
ул. Стевана Шупљикца бр. 67,
Панчево

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) и у складу са чланом 85. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19 и 47/25) доносим:

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради урбанистичког пројекта одређује се:

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.....бр. лиценце 200 0809 05

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO“



Тамара Ивић, директор

3. Изјава одговорног урбанисте урбанистичког пројекта за потребу урбанистичко-архитектонске разраде локације

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19 и 47/25), одговорни урбаниста, урбанистичког пројекта за потребу урбанистичко - архитектонске разраде локације за нову градњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+З+Пс, на катастарској парцели топографског броја 6127/1 К.О. Панчево, ја:

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом – Планом генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19 и 23/22) - (у даљем тексту: План), као и да је израђен на овереном катастарско-топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране фирме "ГЕОВИЗИЈА ДОО", регистроване за пројектовање грађевинских и других објеката, а која се изјава захтева чланом 77. Став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25).

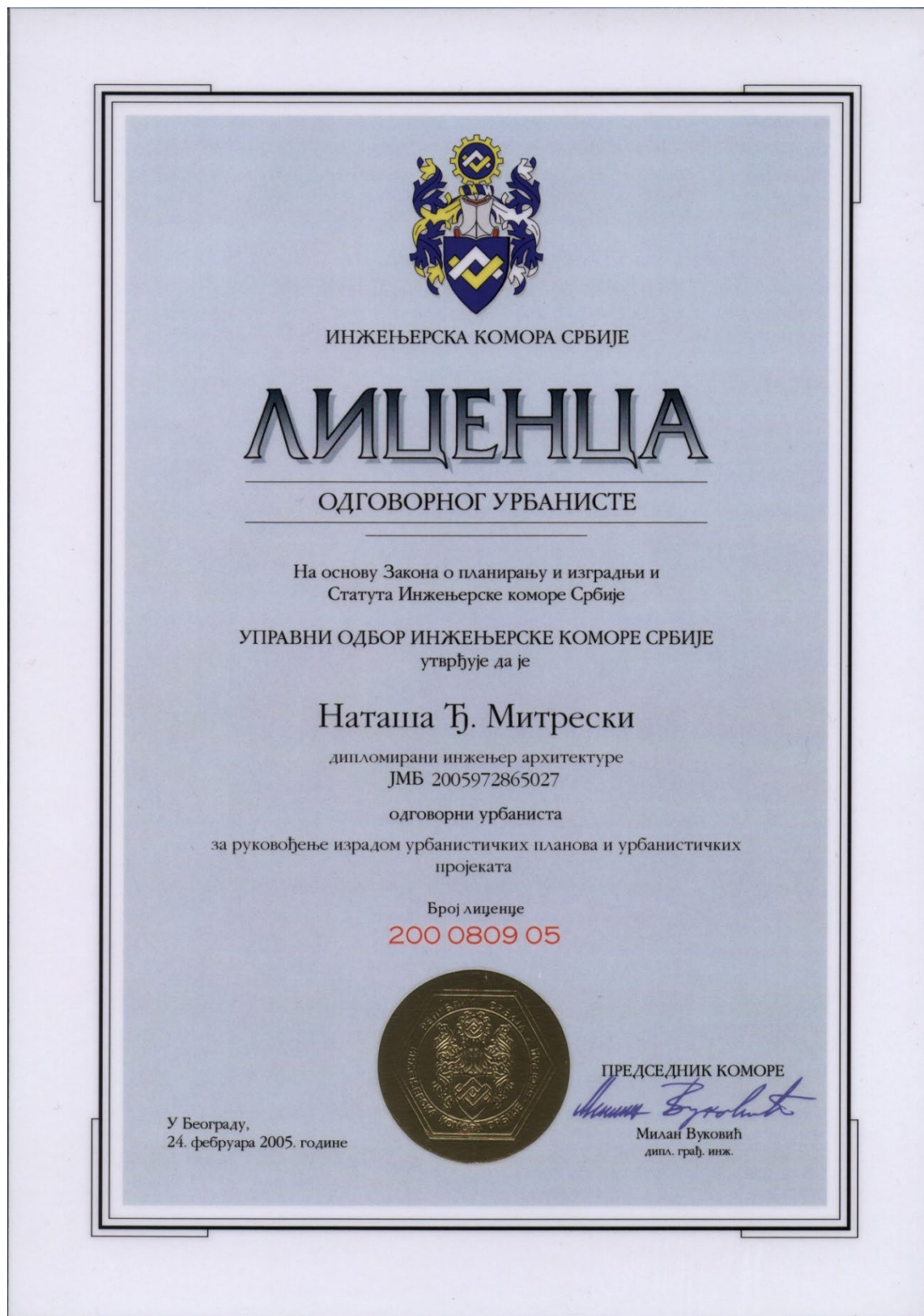
Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.
200 0809 05

Печат:

Потпис:





4. Лиценца одговорног урбанисте

Број: 02-12/2025-24439
Београд, 02.10.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0809 05

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2026. 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**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

5. Потврда лиценце одговорног урбанисте

6. Решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001869929 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 24.04.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

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

РЕШЕЊЕ

- I „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 008Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, поднео је, дана 20.03.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 31.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар

1

урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“

надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 11.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO**“, из Панчева, Трг Слободе број 1 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO**“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670.

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

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

МИНИСТАР
Александра Софронијевић



Достављено:

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

Б

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-29806/2026

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

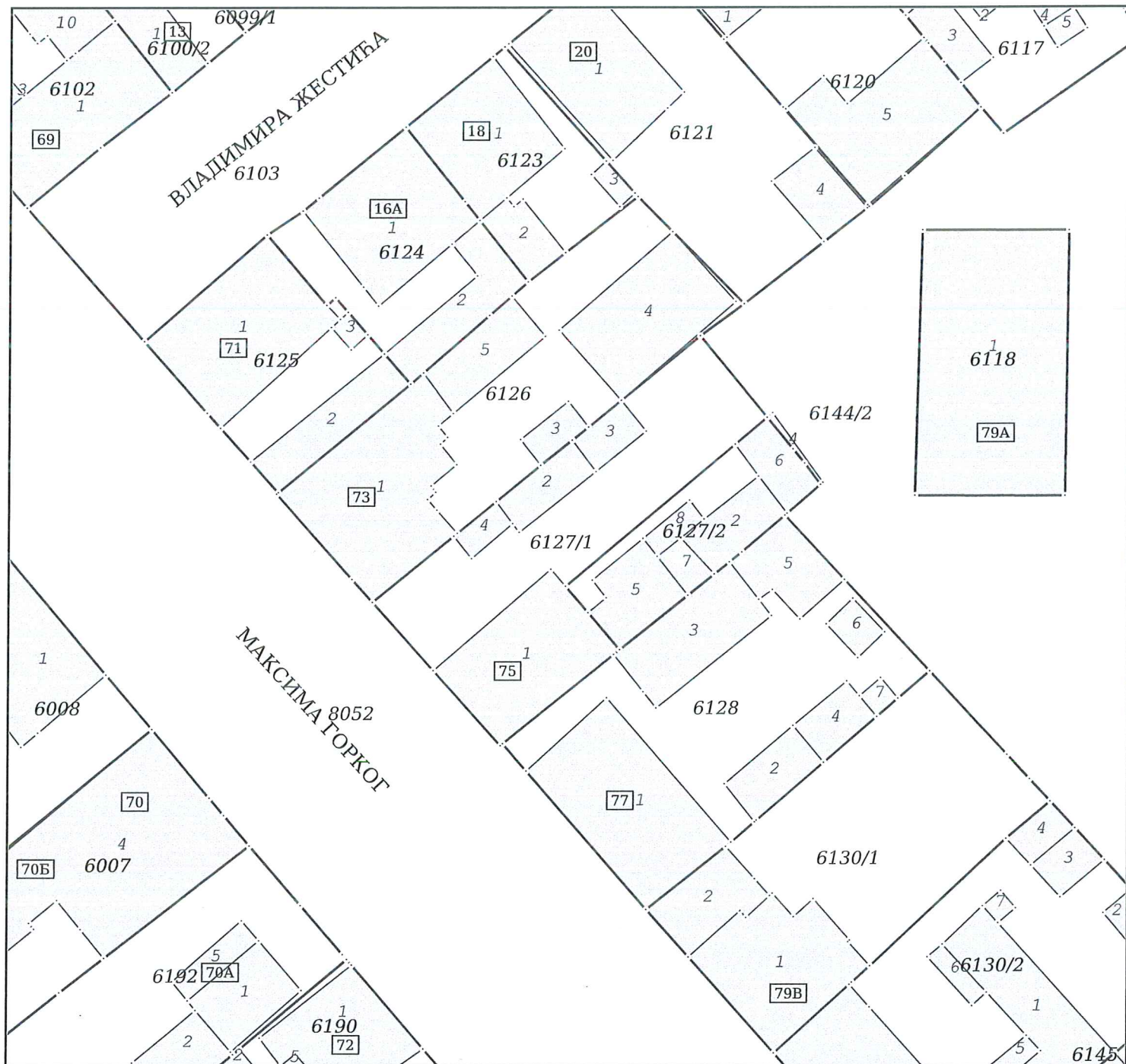
Датум: 8/17/2026 8:09:10 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

6127/1

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

17.08.2026 године у 07:42

Ivana Urošević

М.П. 17/08/2026 07:58:48



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-23825/2026



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

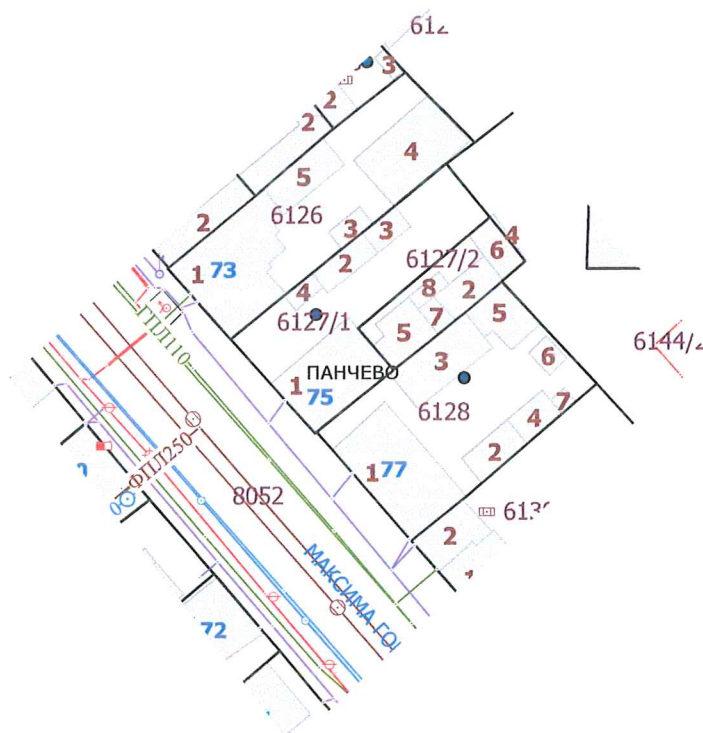
11 000 Београд

Датум: 8/17/2026 1:16:05 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

17.08.2026.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Војан Ђурђевић
17.08.2026. 13:01:32



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.08.2026. 12:18:50

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b3d0d0cd-4fd5-44b3-97da-3dab47d0ec48
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.08.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	6127/1
Површина m ² :	442
Број извода (*):	19345
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	121
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
Матични број лица:	0304982860007
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СИНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73
Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША

Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	06.01.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА-УГОВОРА О ДЕОБИ КОЈИ ЈЕ САСТАВИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ ,БРОЈ ОПУ 1410-2020 ОД 09.10.2020.,НА КАТ ПАРЦЕЛИ 6127/1 КО ПАНЧЕВО,КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА, УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3 МЕТРА У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА ТЈ.КАТ ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	75
Кућни подброј:	
Површина m ² :	121
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКА 67
Матични број лица:	0304982860007
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СИНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73

Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомене на објекту

Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.08.2026. 12:20:38

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	323b7ffc-3e3e-4fca-88e8-01e14fdf260f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.08.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	6127/1
Површина m²:	442
Број извода (*):	19345
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	29
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
Матични број лица:	0304982860007
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СИНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73
Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША

Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	06.01.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА-УГОВОРА О ДЕОБИ КОЈИ ЈЕ САСТАВИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ ,БРОЈ ОПУ 1410-2020 ОД 09.10.2020.,НА КАТ ПАРЦЕЛИ 6127/1 КО ПАНЧЕВО,КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА, УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3 МЕТРА У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА ТЈ.КАТ ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	2
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	29
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.08.2026. 12:22:15

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	989e2c6d-7aeb-43a1-9e07-050b304e6a1f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.08.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	6127/1
Површина m²:	442
Број извода (*):	19345
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	19
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
Матични број лица:	0304982860007
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СИНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73
Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША

Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	06.01.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА-УГОВОРА О ДЕОБИ КОЈИ ЈЕ САСТАВИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ ,БРОЈ ОПУ 1410-2020 ОД 09.10.2020.,НА КАТ ПАРЦЕЛИ 6127/1 КО ПАНЧЕВО,КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА, УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3 МЕТРА У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА ТЈ.КАТ ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	3
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	19
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.08.2026. 12:23:09

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3351193f-5517-4032-92c8-89533f5507ac
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.08.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	6127/1
Површина m ² :	442
Број извода (*):	19345
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	12
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
Матични број лица:	0304982860007
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СЕНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73
Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША

Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	06.01.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА-УГОВОРА О ДЕОБИ КОЈИ ЈЕ САСТАВИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ ,БРОЈ ОПУ 1410-2020 ОД 09.10.2020.,НА КАТ ПАРЦЕЛИ 6127/1 КО ПАНЧЕВО,КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА, УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3 МЕТРА У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА ТЈ.КАТ ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	4
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	12
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 24.08.2026. 12:23:24

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	60ad8b79-7820-4529-8a33-90e40ee6def5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.08.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	6127/1
Површина m²:	442
Број извода (*):	19345

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	29
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	19
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	12
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	261

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 10.11.2026. ГОДИНЕ: КОЛАР (ДРАГАН) СРЂАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
Матични број лица:	0304982860007

Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	ЛИТВИНОВ ТАТЈАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 75
Матични број лица:	0108959865065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (ИНГЕБОРГ) СЕНИША
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 73
Матични број лица:	3006974860065
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6
Назив:	ЛАЗАРОВ (СЛАВКО) НАТАША
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18 Ц
Матични број лица:	0402976865066
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 2/6

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	06.01.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА-УГОВОРА О ДЕОБИ КОЈИ ЈЕ САСТАВИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ, БРОЈ ОПУ 1410-2020 ОД 09.10.2020., НА КАТ ПАРЦЕЛИ 6127/1 КО ПАНЧЕВО, КАО ПОСЛУЖНОГ ДОБРА, УПИСУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3 МЕТРА У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА ПОВЛАСНОГ ДОБРА ТЈ. КАТ ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

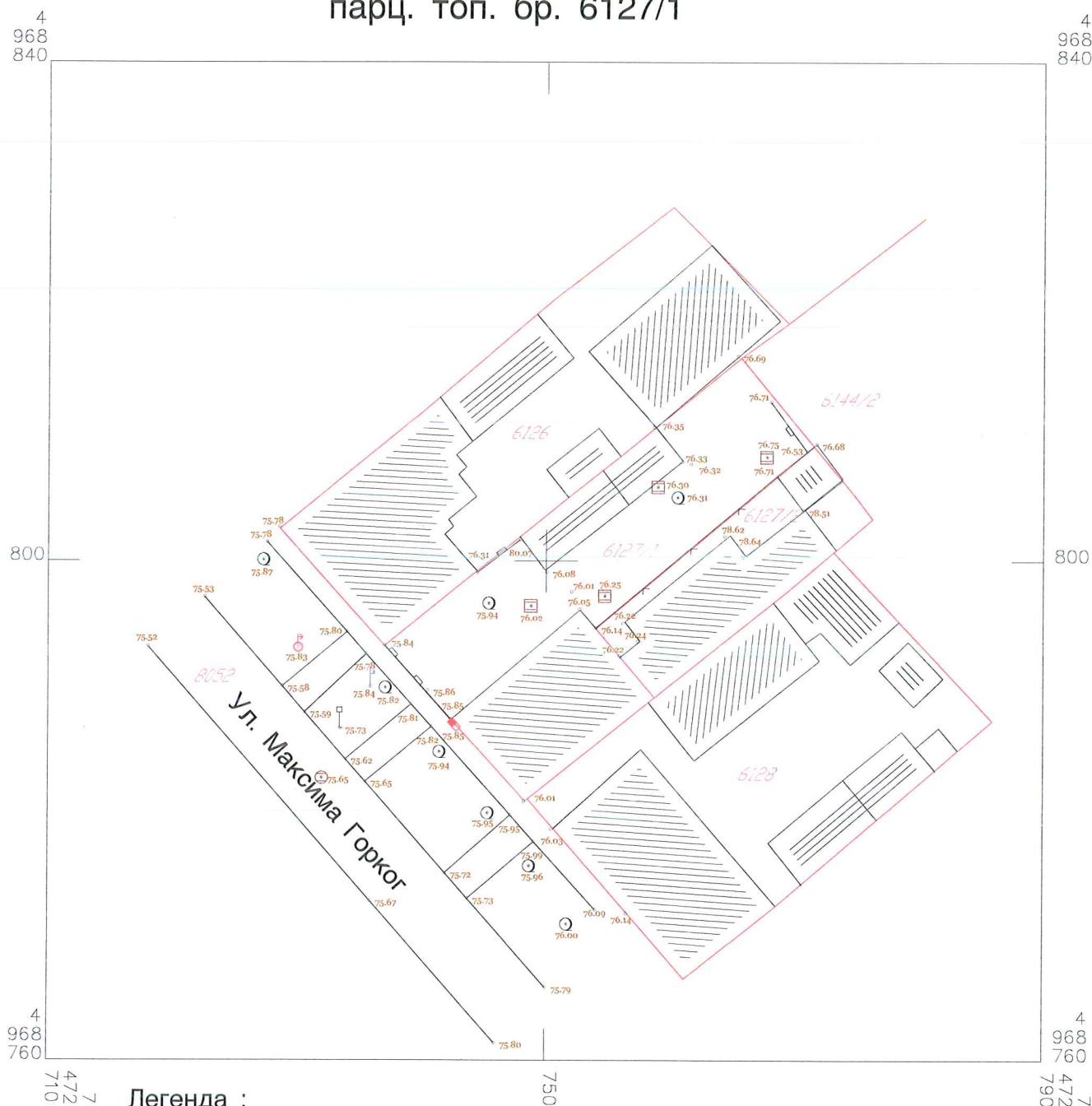
Датум:	10.08.2026.
Број предмета:	952-02-5-111-73870/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-73870/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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

КО ПАНЧЕВО

парц. топ. бр. 6127/1



Легенда :

Размера: 1:500

Снимљено дана: 2026 год.

Директор:

Ненад Перит, дипл. инж. геод.

Nenad Perić

Катастарско стање
Nenad Perić
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-178
52,
serialNumber=PNORS-13
01969860043, sn=Perić,
givenName=Nenad,
cn=Nenad Perić
Date: 2026.08.24
12:08:21 +02'00'



1. Пројектни задатак за израду Урбанистичког пројекта

ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ЗАХТЕВА

Инвеститор:	„NOVA GROUP PROJECT DOO“
Место и адреса:	Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул Максима Горког број 75 у Панчеву
Број парцела:	6127/1 К.О. Панчево

Предмет овог пројектног задатка је израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације на катастарској парцели број 6127/1 К.О. Панчево, у улици Максима Горког број 75, за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс.

Урбанистички пројекат изградити у складу са:

- важећим планским документом за предметну локацију,
- Законом о планирању и изградњи,
- важећим подзаконским актима,
- прибављеним техничким условима и условима надлежних институција,
- овереним катастарско-топографским планом,
- достављеном документацијом и захтевима инвеститора.

Циљеви израде Урбанистичког пројекта:

- да се изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- да се утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- да се изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу предметног објекта на катастарској парцели топографског броја 6127/1 К.О. Панчево

Кроз Урбанистички пројекат потребно је сагледати и приказати:

- обухват Урбанистичког пројекта,
- услове изградње објекта,
- урбанистичке параметре,
- намену, положај, габарит и спратност планираног објекта,
- саобраћајно решење и приступ локацији,
- начин прикључења на инфраструктурну мрежу,
- начин уређења слободних и зелених површина,
- технички опис објекта,
- као и све друге елементе од значаја за спровођење важећег планског документа.

Инвеститор обезбеђује документациону основу за израду Урбанистичког пројекта, а нарочито:

- копију плана катастарске парцеле,
- копију плана водова,
- катастарско-топографски план,
- препис листа непокретности,
- прибављене техничке услове и услове ималаца јавних овлашћења, ако су исти прибављени,
- програмске, функционалне и друге захтеве од значаја за израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат потребно је израдити у текстуалном и графичком делу, у складу са важећим прописима и природом конкретног задатка.

Уколико се у току израде Урбанистичког пројекта покаже потреба за додатном документацијом, посебним условима, препарцелацијом, фазном изградњом или другим специфичним елементима, иста ће бити накнадно уврштена у документацију у складу са конкретним случајем.

Овај пројектни задатак представља основ за израду Урбанистичког пројекта за предметну локацију.

Инвеститор



Место и датум:
Панчево, август 2026. године

В

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

- 1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд**
Издвојена јединица Панчево, ул. Светог Саве бр. 11, Панчево
Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког 75 у Панчеву, на к.п. 6127/1 КО Панчево
(број: Д209/244278/2-2026 од 29.05.2026. године)
- 2. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд**
Огранак "Електродистрибуција" Панчево, ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево
Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде урбанистичког пројекта
(број: 8С.1.1.0. - Д.07.15. -234289-26 од 05.06.2026. године)
- 3. Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево**
Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево
Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс
(11 стамбених јединица), у улици Максима Горког бр. 75, на катастарској парцели бр. 6127/1 КО Панчево
(број: Д-8283/1 од 23.07.2026. године)
- 4. Јавно комунално предузеће "Хигијена" Панчево**
ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево
Технички услови за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада инвеститору Срђан Колар, Стевана Шупљикца 67 Панчево, за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 11 стамбених јединица, гаражом у објекту са 6 ГМ, паркингом на парцели са 5ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.
(број: 02-81-2/2026-0106 од 02.06.2026. године)
- 5. Јавно предузеће „Урбанизам“**
Карађорђева бр.4, Панчево
Решење о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут
(број: 03-612/2026 од 30.07.2026. године)
- 6. Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево**
ул. Милоша Обреновића бр. 8, Панчево
Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у улици Максима Горког број 75, на катастарској парцели број 6127/1 к.о. Панчево
(број: 05-02-4-14/1007-1 од 03.06.2026. године)
- 7. Завод за заштиту споменика културе у Панчеву**
ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево
Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у ул. Максима Горког бр.75, Панчево, на кат. пар.6328/2 и 6127/1 КО Панчево
(број: 512/2 од 04.06.2026. године)

8. Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење у вези Захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+З+Пс, у ул. Максима Горког бр. 75, Панчево, бр. кат. парц. 6127/1 К.О. Панчево (07.23.1. број: 217-4027/26 од 09.06.2026. године)

9. Јавно комунално предузеће „Грејање“ Панчево

Цара Душана бр. 7, Панчево

Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта (број: ТР/С-2038 од 11.06.2026. године)

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/244278/2-2026

ДАТУМ: 29.05.2026.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

СРЂАН КОЛАР

Стевана Шупљикца бр. 67
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у улици Максима Горког 75 у Панчеву, на к.п. 6127/1 КО Панчево.

Веза број: 244278/1 од 28.05.2026.

Поштовани,

У вези са захтевом бр. 305-03/2026 од 28.05.2026. године, који је у Ваше име поднео **СТУДИО КВАДРАТ ПЛУС ДОО ПАНЧЕВО**, за достављање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у улици Максима Горког 75 у Панчеву, на к.п. 6127/1, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

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

У улици у којој ће се градити вишепородични стамбени објекат постоје тк објекти:

- Служба за мрежне операције Панчево:
- Постојећа тк канализација, капацитета 1x1 Ø110мм + 2x2 Ø110мм

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

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

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (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 објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова-инвеститора. Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих објеката ЕКМ. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих објеката ЕКМ који су назначени на приложеној ситуацији.

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

(инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

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

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

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 изградњу ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о

електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

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

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

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

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

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

Контакт особе: Душица Бокић, контакт телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

Ивана Младеновић, контакт телефон 013/331-155 или 064/651-1712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

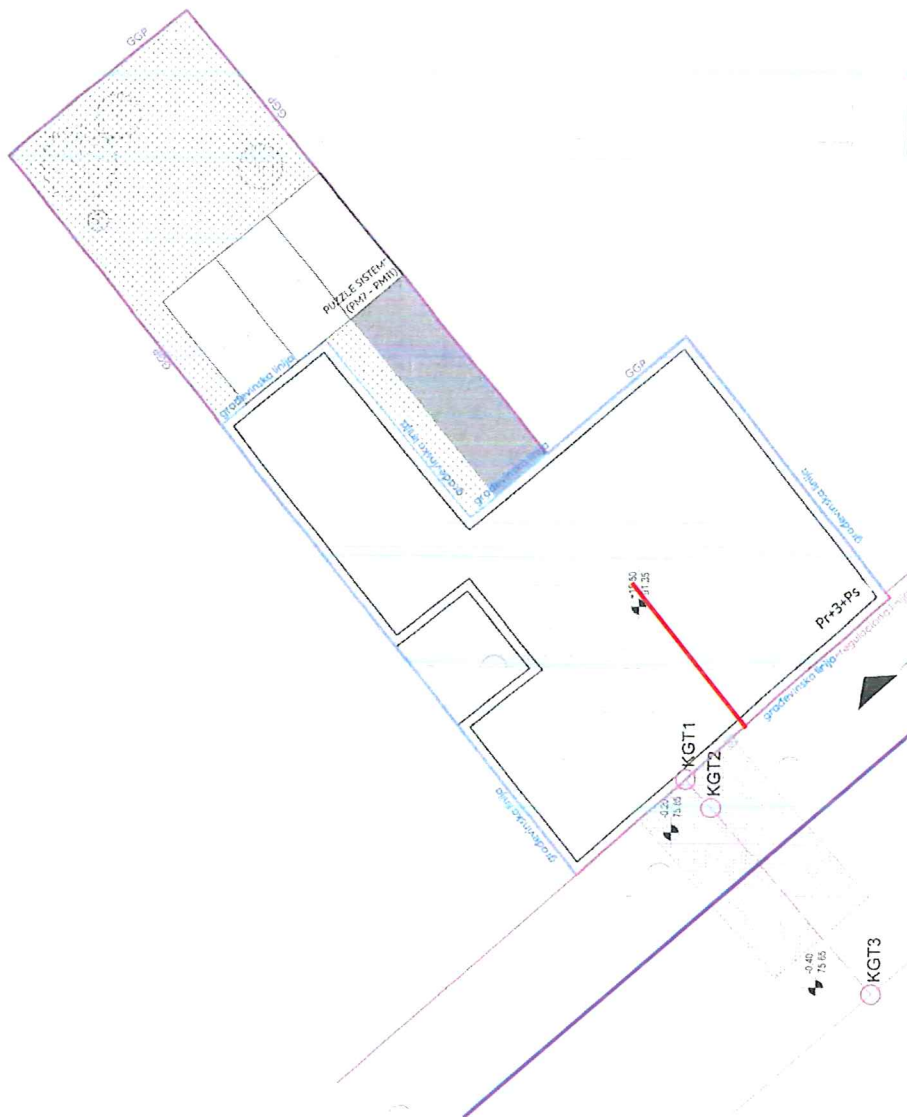
Dejan
Grujić
2000281
30

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2026.05.29
10:11:23 +02'00'

6277/1	BROJ KATASTRARSKE PARCELE
	GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE - GGP
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBJEKT - VIŠEPOROČINI STAMBENI OBJEKT, Pr+3+Ps
	ZELENA POVRŠINA
	PEŠAČKA STAZA
	NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 GM	GARAŽNO MESTO
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	VISINSKE KOTE
	ULAZ U OBJEKT
	VISOKO RASTLINJE

Легенда:
Постојећа тк канализација
Условљена ПЕ цев
Оријентационо уградено
Телеком Србија а.д.
29.05.2026.

Dejan
Grujić
20002813

[illegible]



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-234289-26

Панчево, 05.06.2026

СРЂАН КОЛАР

СТЕВАНА ШУПЉИКЦА бр. 67

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 29.05.2026. године, поднетог у име СРЂАН КОЛАР, ПАНЧЕВО, СТЕВАНА ШУПЉИКЦА бр. 67 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, класе 112221, бруто површина објекта 1369,76м², ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ бр. 75 парцела број 6127/1, К.О. ПАНЧЕВО, површина парцеле 442м².

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-17-06/26-049 од мај, 2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

На приступачном месту, у улазу објекта (ајнфорту), за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1600mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm.

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

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант са хидроцилом у), 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 стране где и кабловска прикључна кутија КПК, на растојању не већем од 10м од КПК.

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

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

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

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

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

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

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

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1\text{сек.}$ и има нараву за испитивање.

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г32

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НН извод 05 из ТС Максима Горког 1.

Опис прикључка до мерног места: Потребно је извршити расецање нисконапонског кабловског вода типа ПП00 А $4 \times 150\text{mm}^2$, који пролази поред предметне парцеле и по принципу улаз / излаз везати у нов КПКЕВ-2П на фасади будућег објекта.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 95\text{mm}^2$.

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 10\text{mm}^2$.

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати, пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм².
У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 25А.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максима- лна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	СТАН	8	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
2. МОММ9 :станови, гаража, заједничка потрошња						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	СТАН	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	АУТО ПЛАТФОРМА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ОСТАВА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ 1 на фасади објекта за хидроцил са хидрантом						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		16				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 80А, 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 кА.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	855.847,89 РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00 РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	431.169,72 РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.343.955,61 РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и

имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

ЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-234289-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г32

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Групни типски прикључак тип Г32 трофазни до 43,5 kW по мерном уређају за прикључење са подземног вода за максимум 16 потрошача.	ком	15,00	55.891,88	838.378,20	0,	
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,	
ЗБИР:					17.469,69	0,	
УКУПНО					855.847,89	0,	
ПДВ 20%					171.169,58	0,	
ИЗНОС					1.027.017,47	0,	
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага				ЗБИР:	0,00	0,	
Одобрена снага							
1	ОСТАВА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,	
2	СТАН (Широка потрошња)	kW	228,39	1.397,95	319.277,80	0,	
3	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,	
4	АУТО ПЛАТФОРМА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,	
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,	
6	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,	
ЗБИР:					431.169,72	0,	
УКУПНО					431.169,72	0,	
ПДВ 20%					86.233,94	0,	
ИЗНОС					517.403,66	0,	
Трошкови противпожарног прикључка							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,	
УКУПНО					56.938,00	0,	
ПДВ 20%					11.387,60	0,	
ИЗНОС					68.325,60	0,	
Укупан износ					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	1.343.955,61	0,
					ПДВ 20%	268.791,12	0,
					ИЗНОС	1.612.746,73	0,

Саставио

Јасмина Петровић



Шеф службе за енергетику

Марија Вујић


 24.8.2026
 PANČEVO

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-8283/1

Панчево, 23.07.2026. год.

Инвеститор: Татјана Литвинов, Панчево, Максима Горког 75
Пуномоћник: „STUDIO kvadrat plus“ doo Трг Слободе бр. 1 Панчево, Тамара Ивић, маст.инж.арх.
Место градње: Улица Максима Горког 75, кат. парц. 6127/1 КО Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пс (11 стамбених јединица), улица Максима Горког 75, кат. парц. 6127/1 КО Панчево

На основу вашег захтева број 408-03/2026 од 23.07.2026. год. достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 23.07.2026. године, заведеног под бр. Д-8283, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пс, улица Максима Горког 75, кат. парц. 6127/1 КО Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији у улици Максима Горког у Панчеву постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева достављен је нацрт Идејног решења бр. IDR-17-06/26-049 јул 2026. године, које садржи ситуацију са уцртаним положајем прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, технички опис хидротехничких инсталација са хидрауличким прорачуном и изометријском шемом, све урађено од стране предузећа „STUDIO kvadrat plus“ doo Трг Слободе бр. 1 Панчево, Тамара Ивић, маст.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод PE OD 65, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на градску атмосферску канализацију OD 160.
- Парцела инвеститора има водоводни прикључак, прикључак је изведен на ВАЦ 80 у блоку „Пепељаре“. Прикључак фекалне канализације је изведен на улицу Максима Горког. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Татјана Литвинов.
- **НАПОМЕНА:** Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака (водоводни и фекални прикључак). Посебно обратити пажњу на укидање водоводног прикључка који је потребно укинути у складу са стандардима и прописима за ову врсту радова. Радови на укидању овог прикључка изводи искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључење планираног објекта извести на градски водовод ВПЕ 110 који се налази у улици Максима Горког. На основу приложеног хидрауличког прорачуна захтеван је прикључак на градску водоводну мрежу пречника OD 65 са којег ће се снабдевати планирани објекат.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У достављеном захтеву на приложеној ситуацији дат је положај будућег водомерног шахта, који се налази у будућем колском улазу из улице Максима Горког, на растојању од око 1,5 метара иза регулационе линије.
- У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног водомера (пречника Ø50/20) којим ће се мерити потрошња санитарне воде за планирани објекат. Инвеститор није предвидео за објекат противпожарну мрежу.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне)
- Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.

- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Водомер који се уграђује мора задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће. Уколико ПЗИ будућег објекта није у складу са добијеним техничким ЈКП Водовод и канализација неће извршити прикључење планираног објекта на инсталације градске – уличне водоводне мреже.
- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s.

Фекална канализација:

- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да на катастарској парцели број 6127/1 КО Панчево постоји прикључак на градску фекалну канализацију. Уколико положајно прикључак фекалне канализације задовољава потребе пројектованог објекта, стари прикључак задржати.
- У колико не задовољава предвидети нов прикључак, прикључење планираног објекта предвидети на фекалну канализацију пречника Ø 300 у улици Максима Горког.
- За прикључење на фекалну канализацију предвидети PVC цеви за уличну канализацију, пречника OD 160, ободне крутости SN 8.
- У достављеном захтеву на приложеној ситуацији дат је положај будућег ревизионог шахта, који се налази на парцели инвеститора, на растојању од око 1,5 метара иза регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном доказати да ће захтевани прикључак на фекалну канализацију задовољити потребе за одвођењем санитарних отпадних вода свих корисника из објекта чија се изградња планира; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала); да ће уграђена опрема и начин решавања одвођења санитарних отпадних вода свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано одвођења санитарних отпадних вода. Уколико ПЗИ будућег објекта није у складу са добијеним техничким условима ЈКП Водовод и канализација неће извршити прикључење планираног објекта на инсталације градске – уличне фекалне канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да на катастарској парцели број 6127/1 КО Панчево не постоји прикључак на градску атмосферску канализацију.
- У складу са захтевом, прикључење планираног објекта предвидети на атмосферску канализацију пречника OD 400 у улици Максима Горког.
- Прикључење планираних објеката на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка. За прикључење на атмосферску канализацију предвидети PVC цеви за уличну канализацију, пречника OD 160, ободне крутости SN 8.
- У достављеном захтеву на приложеној ситуацији дат је положај будућег ревизионог шахта, који се налази на парцели инвеститора, на растојању од око 1,5 метара иза регулационе линије.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем 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.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном доказати да ће захтевани прикључак на атмосферску канализацију задовољити потребе за одвођењем атмосферских вода са свих површина парцеле на којој се планира изградња објекта; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала); да ће уграђена опрема и начин решавања одвођења атмосферских вода на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано одвођења атмосферских вода са свих површина на парцели. Уколико ПЗИ будућег објекта није у складу са добијеним техничким условима ЈКП Водовод и канализација неће извршити прикључење планираног објекта на инсталације градске – уличне фекалне канализације.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата
- Запрљану воду која настаје приликом прања гараже за аутомобиле у приземљу предметних објеката пречистити кроз сепаратор уља и масти и повезати на атмосферску канализацију
- 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)
- Чисту воду са кровова објекта на парцели инвеститора одвести у атмосферску канализацију

Прикључци на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта. Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

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

Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључење 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 регистровани, руководиоца 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.

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.

Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и

изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна. Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

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

Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пс (11 стамбених јединица), улица Максима Горког 75, кат. парц. 6127/1 КО Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

Прилог: Ситуација

ВД директора
Ненад Ракић, дипл. менаџер



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	23.07.2026.
Обрадила:	З.Банђур

Наш број: 02-81-2/2026-0106
02.06. 2026.год
Панчево

СРЋАН КОЛАР
СТЕВАНА ШУПЉИКЦА 67
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Максима Горког 75, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 6127/1 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 442,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 1369,76\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Срђан Колар, Стевана Шупљикца 67 Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 11 стамбених јединица, гаражом у објекту са 6 ГМ, паркингом на парцели са 5 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу. Сви постојећи објекти на парцели су предвиђени за рушење.

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

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

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

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

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

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

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

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

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

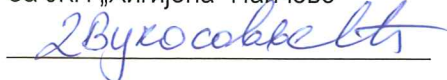
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100$ lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100$ lit. - За пословни простор чија 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 2 (два) контејнера запремине $V=1,1m^3$ за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ

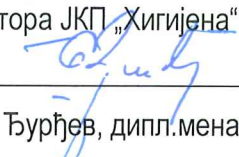
За ЈКП „Хигијена“ Панчево



Драган Вукосављевић, инж.маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево


Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-612/2026
Панчево, 30.07.2026.

ДОСТАВИТИ:

Колар Срђан,
Ул. Стевана Шупљикца бр. 67,
26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Колар Срђана, Ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево, (у даљем тексту–Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009–испр, 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. РС" бр. 87/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА**за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели топ. бр. 6127/1 К.О. Панчево у Ул. Максима Горког код куће бр. 75 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцели топ.бр. 6127/1 К.О. Панчево остварити преко саобраћајног прикључка који је дефинисан осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ.бр. 8052 К.О. Панчево -Ул. Максима Горког, како је то приказано на ситуационом плану урађеном од стране "Студио Квадрат Плус ДОО" за архитектуру и урбанизам Панчево, Ул. Трг Слободе бр. 1. Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Максима Горког, како је то приказано на приложеном ситуационом плану, уз могућу мању корекцију трасе и позиције саобраћајног прикључка акои би било потребно да се избегне уклањање постојећих стабала.
- Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,0 м.
- Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, место прикључења обрадити без лепеза. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



тротоаром и нивелетом коловоза у Ул. Максима Горког, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара, као и да се обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Максима Горког,
- Такође, инвеститор је обавезан да приликом регулисања саобраћаја за планирани саобраћајни прикључак у потпуности уклопи и да не мења постојећи начин регулисања саобраћаја на том делу Ул. Максима Горког.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-612/2026 од 09.07.2026 године.

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

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

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др. Закон, 76/2023 и 19/2025), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



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

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

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

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

VI. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора Колар Срђана, Ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. РС" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1

Директор

Славе Бојацијевић, дипл. инж. архитектуре



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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

РЈ «Дистрибуција» Панчево

КОЛАР СРЂАН

26000 Панчево

Ул. Стевана Шупљикца бр. 67

Ваш број:

05-02-4-14/1007-1

Наш број:

Датум:

03.06.2026.

Предмет: **Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког број 75, на катастарској парцели број 6127/1 к.о. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева број 303-03/2026 и прилога од 28.05.2026.год., наш број 05-02-4-14/1007 од 29.05.2026.год., за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког број 75, на катастарској парцели број 6127/1 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 110 у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са изграђеним кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији**,
 - **Пркључни гасовод** за MPC „Ватрогасна јединица“ од челичних цеви израђених према API Stand 5L Grade B димензије ДН 150, максималног радног притиска 6 bar, дуж улице у заштитној челичној колони паралелно са грађевинском линијом објеката (тренутни радни притисак је 3,5 bar)- **изграђен и у функцији**,
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

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

- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

- Челични гасоводи средњег притиска до 16 бар

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод,	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима 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.
- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће закопане од прописаних дубина закопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази челичног гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима ако су саобраћајнице вишег реда. Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера даса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.

- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 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 топлковод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топлвода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	не

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

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

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

- Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Максима Горког број 75, на катастарској парцели број 6127/1 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 остварије Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем и врши се провера да ли дистрибутивном гасоводу има довољно капацитета.
- 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.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

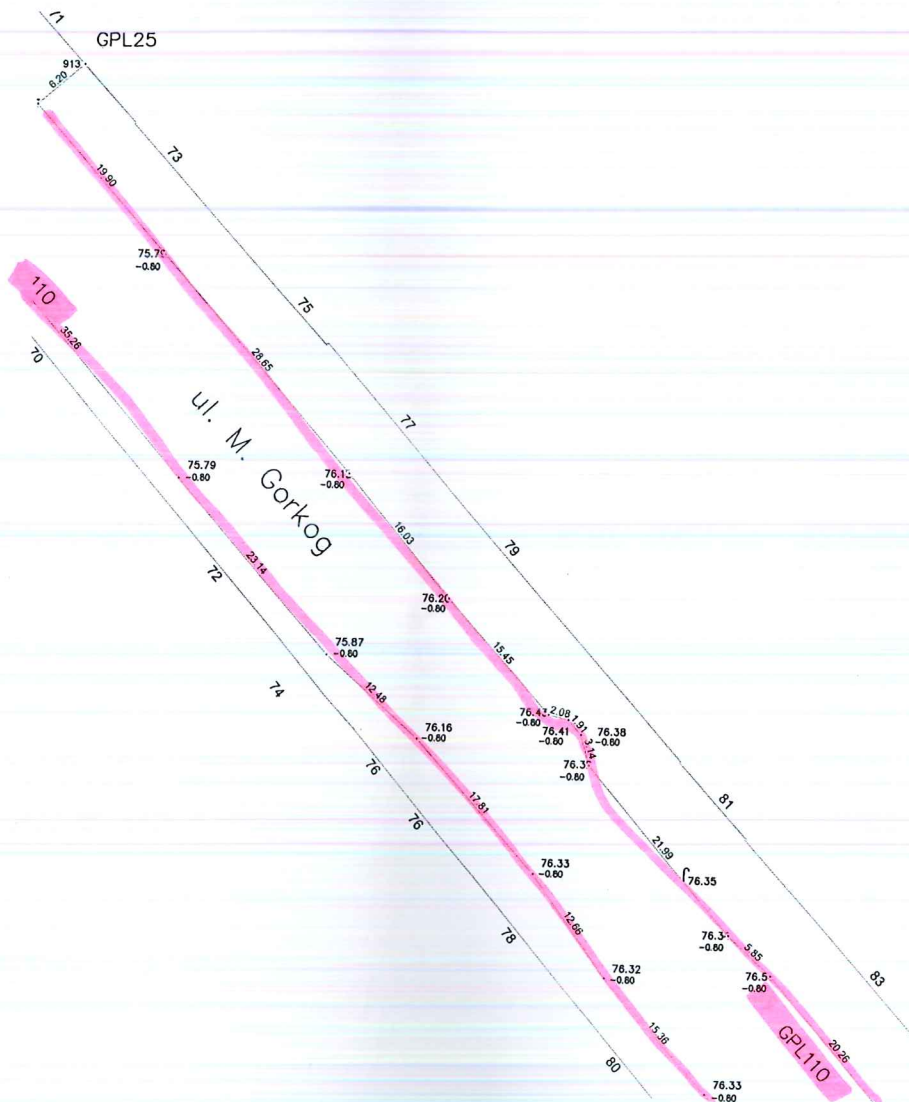
Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

1. Наслову
2. Служби ДПГ
3. Архиви

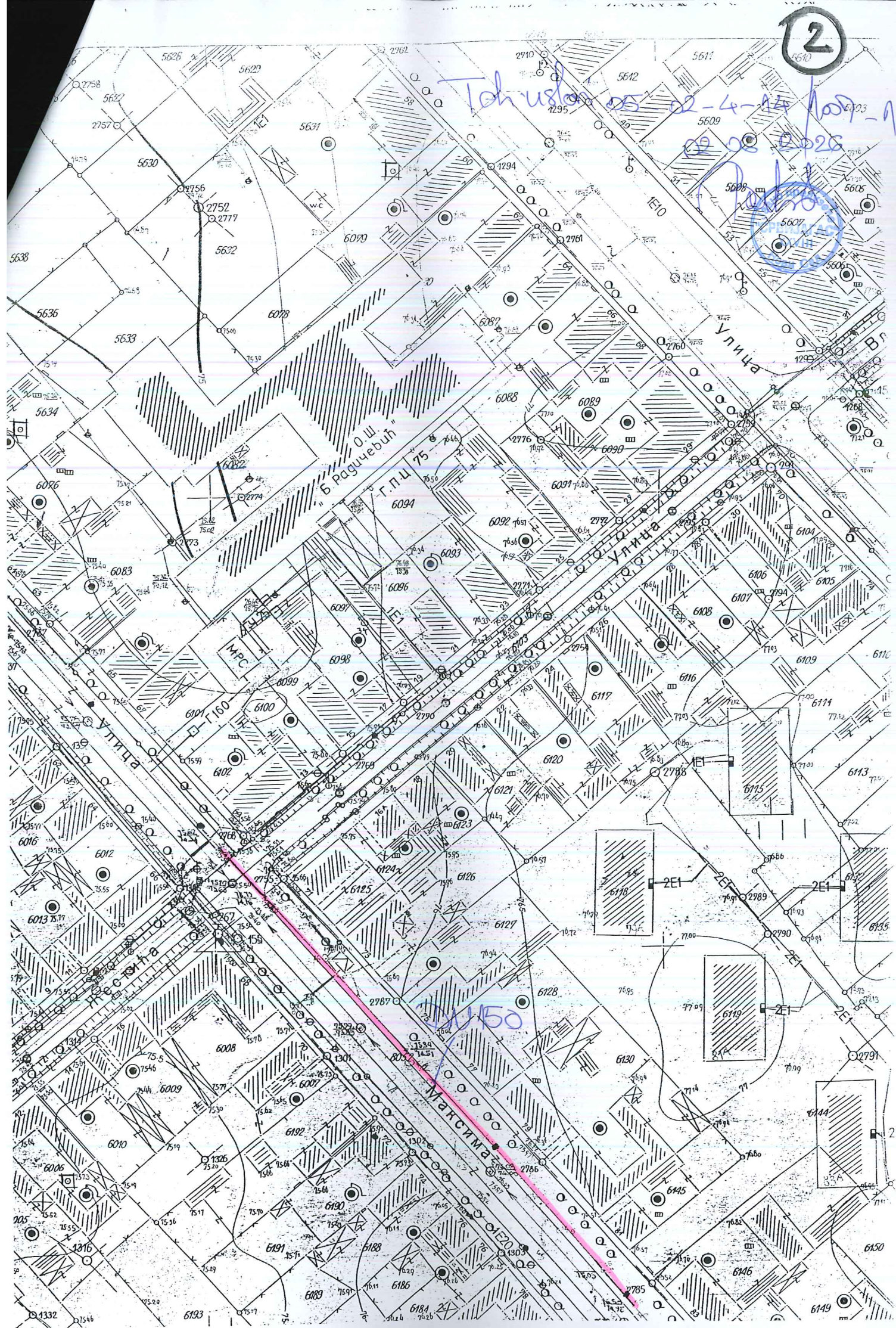
1007-9

[Handwritten signature]



Handwritten notes on a technical drawing (likely a map or plan) include:

- Top left: "Tehusla"
- Top center: "5512"
- Top right: "5512-4-14" and "5512-4-14" (repeated)
- Center: "5609"
- Bottom center: "5512-4-14" (repeated)
- Bottom right: "5512-4-14" (repeated)





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 512/2

Дана: 04.6.2026.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 - др. Закон, 6/20 – др. Закон, 5/2021- др. Закон и 76/23 – други закон) на захтев бр. 512 од 28.5.2026. године, подносиоца захтева „STUDIO KVADRAT PLUS“ ДОО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Панчево, Трг слободе бр. 1, у име инвеститора Срђана Колара, ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког бр. 75, Панчево, бр. кат. парц. 6328/2 и 6127/1 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког бр. 75, Панчево, бр. кат. парц. 6328/2 и 6127/1 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

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

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација се налази у зони археолошког локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- **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 укупани објект 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 простору предметне парцеле могу се очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког бр. 75, Панчево, бр. кат. парц. 6328/2 и 6127/1 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс у улици Максима Горког бр. 75, Панчево, бр. кат. парц. 6328/2 и 6127/1 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Минић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

07.23.1. број : 217-4027/26

Датум : 09.06.2026. године.

ПАНЧЕВО

/ДА/

„STUDIO KVADRAT PLUS“ Д.О.О.

ПАНЧЕВО

Трг Слободе бр. 1.

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Максима Горког бр. 75, на кат. парцели топ. бр. 6127/1 К.О. Панчево. ИНВЕСТИТОР: Срђан Колар из Панчеца, ул. Стевана Шупљикца бр. 67.

ВЕЗА : Захтев бр. DM-17-6/26 од 28.05.2026. године, поднет од стране „STUDIO KVADRAT PLUS“ Д.О.О. из Панчева, Трг Слободе бр. 1, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 02.06.2026. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Максима Горког бр. 75, на кат. парцели топ. бр. 6127/1 К.О. Панчево. ИНВЕСТИТОР: Срђан Колар из Панчеца, ул. Стевана Шупљикца бр. 67.

У вези захтева бр. DM-17-6/26 од 28.05.2026. године, поднет од стране „STUDIO KVADRAT PLUS“ Д.О.О. из Панчева, Трг Слободе бр. 1 за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Максима Горког бр. 75, на кат. парцели топ. бр. 6127/1 К.О. Панчево. ИНВЕСТИТОР: Срђан Колар из Панчеца, ул. Стевана Шупљикца бр. 67, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – ИДР Идејно решење бр. IDR- 17 - 06/26 - 049 урађено од стране „STUDIO KVADRAT PLUS“ Д.О.О., те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. Закони) НЕ издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони).

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

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020- усклађени дин. изн. 144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн., 54/2023 - усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024 - измена и допуна усклађени дин. изн., 94/2024, 55/2025 - усклађени дин. изн. и 109/25).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Есих

STUDIO KVADRAT PLUS DOO

BROJ: 348-03/2026

DATUM: 12.6.2026
PANČEVO



4/141
11.06.2026

СРЂАН КОЛАР
Стевана Шупљикца бр. 67
ПАНЧЕВО

Наш број: TP/C-2038
Панчево, 11.06.2026.

**ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде
урбанистичког пројекта**

За потребе израде урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са 11 стамбених јединица у Панчеву, у ул. Максима Горког бр. 75 на кат. парц. бр. 6127/1 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

Увидом у достављену документацију - ИДР предвиђен је начин грејања новоизграђеног објекта који је у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", број 72/09, ..., 9/20, 52/21 и 62/23), члан 91, тако да се не одређују посебни услови за пројектовање и изградњу објекта.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Г

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1 ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

На захтев инвеститора, „NOVA GROUP PROJECT DOO“, ул. Стевана Шупљика бр. 67, Панчево, а на основу уговора број У17-08/26 од 03.08.2026. године у „STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO“, израђен је Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 6127/1 К.О. Панчево за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у улици Максима Горког број 75 у Панчеву.

1.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Урбанистички пројекат се израђује:

- На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон и 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), а у складу са чланом 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25),
- у складу са Планом генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19 и 23/22) - (у даљем тексту: План)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом је обухваћена катастарска парцела топографског броја 6127/1 К.О. Панчево на којој је планирана изградња Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс. Осим предметне парцеле, у обухвату Урбанистичког пројекта се налази и део катастарске парцеле топографски број 8052 К.О. Панчево (улица Максима Горког) са које су планирани прикључци на комуналну инфраструктуру и саобраћајни прикључак.

Предметна парцела 6127/1 К.О. Панчево се са југо-западне стране граничи са катастарском парцелом 8052 К.О. Панчево (улица Максима Горког), са југо-источне стране граниче се са суседним катастарским парцелама 6127/2 и 6128 К.О. Панчево, са северо-источне стране граничи се са суседном парцелом 6144/2 К.О. Панчево (јавна блоковска површина), а са северо-западне стране граничи се са суседном катастарском парцелом 6126 К.О. Панчево.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи **7а 67m²**.

Простор израде Урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г16, Г17 и Г18 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата Урбанистичког пројекта:

бр.	X (m)	Y (m)
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132

2.1 ПРАВНИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела 6127/1 К.О. Панчево уписана је у Извод листа непокретности број 19345 - део 1 површине 121m² као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ у власништву Колар (Драган) Срђан 2/6, Литвинов Татјана 4/6, Лазаров (Ингеборг) Синиша 2/6 и Лазаров (Славко) Наташа 2/6, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ; део 2 површине 29m² као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ у власништву Литвинов Татјана 1/1, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ; део 3 површине 19m² као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ДРЖАЛАЦ Литвинов Татјана 1/1, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ; део 4 површине 12m² као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ДРЖАЛАЦ Литвинов Татјана 1/1, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ; део 5 површине 261m² као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ у власништву Колар (Драган) Срђан 2/6, Литвинов Татјана 4/6, Лазаров (Ингеборг) Синиша 2/6 и Лазаров (Славко) Наташа 2/6, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ. Површина парцеле износи 4а 42m². Препис листа непокретности је преузет са званичног сајта Геодетско - катастарског информационог система, Републичког геодетског завода, дана 24.08.2026. године.

Подаци о парцелама:

Број кат. Парце.	Катастарска општина	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
6127/1	К.О. Панчево	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	1а 21m ²	Својина	Колар (Драган) Срђан 2/6	Приватна
					Литвинов Татјана 4/6	
					Лазаров (Ингеборг) Синиша 2/6	
					Лазаров (Славко) Наташа 2/6	
		ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	0а 29m ²	Својина	Литвинов Татјана 1/1	Приватна
		ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	0а 19m ²	Држалац	Литвинов Татјана 1/1	Приватна
		ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	0а 12m ²	Држалац	Литвинов Татјана 1/1	Приватна
		ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	2а 61m ²	Својина	Колар (Драган) Срђан 2/6	Приватна
					Литвинов Татјана 4/6	
					Лазаров (Ингеборг) Синиша 2/6	
					Лазаров (Славко) Наташа 2/6	
			УКУПНО: 4а 42m²			

2.2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ

На предметној катастарској парцели бр. 6127/1 К.О. Панчево у постојећем стању налазе се објекти мање спратности, претежно приземног карактера, који припадају старијој структури индивидуалног становања и пратећих помоћних садржаја. Постојећи објекти су постављени уз улични фронт и у дубини парцеле, са колским приступом са улице Максима Горког. Сви постојећи објекти на парцели предвиђени су за уклањање ради реализације планиране изградње вишепородичног стамбеног објекта.

Терен предметне парцеле је претежно раван, са малим висинским разликама, што омогућава рационално формирање нивелационог решења, колског и пешачког приступа, уређење дворишног простора, зелених површина и стационарног саобраћаја у оквиру парцеле.

Увидом у копију плана бр. 953-111-29806/2026 од 17.08.2026. године и у Извод листа непокретности број 19345 од 24.08.2026. године утврђено је да:

На предметној катастарској парцели 6127/1 К.О. Панчево налази се 4 постојећа објекта:

Објекат бр. 1 – Породична стамбена зграда, спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, површине 121м²;

Објекат бр. 2 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, површине 29м²;

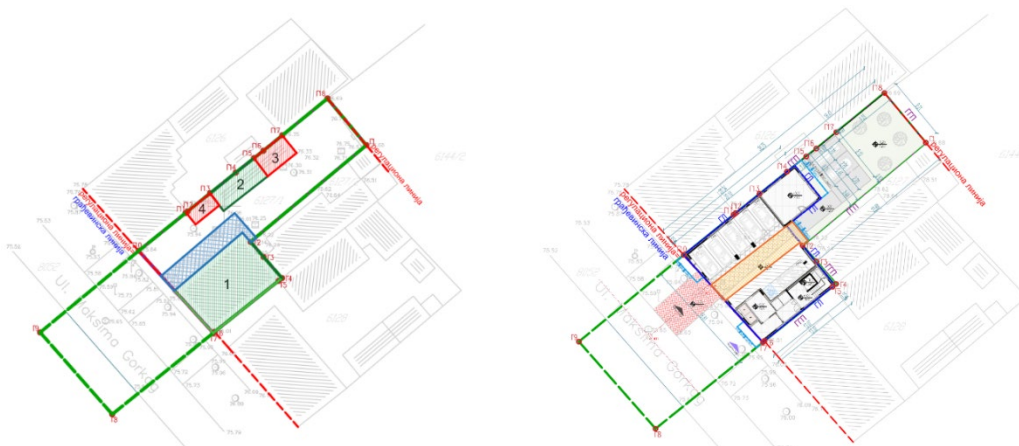
Објекат бр. 3 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 19м²;

Објекат бр. 4 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 12м²;

Сви постојећи објекти на предметним парцелама (укупне површине 181м²) планирани су за рушење, како је то и приказано на графичком прилогу бр. 4 – План постојећег стања.

На основу јавнобележничког записа-уговора о деоби који је саставио јавни бележник, број ОПУ 1410-2020 од 09.10.2020, на кат. парцели 6127/1 КО Панчево, као послужно добро, уписује се право службености колског и пешачког пролаза у ширини од 3 метра у корист свакодобних власника повласног добра тј. кат. парцеле 6127/2 КО Панчево.

У односу на наведено стање, планираним урбанистичким и архитектонским решењем не угрожава се нити онемогућава коришћење предметне службености, већ се положај новопроектоване службености прилагођава тако да се обезбеди несметано остваривање права пролаза у ширини од 3,00 m у корист катастарске парцеле бр. 6127/2 КО Панчево.



Постојећа и новопроектована службеност пролаза

2.3 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ – МАКРОЛОКАЦИЈА И МИКРОЛОКАЦИЈА

Предметна локација налази се у Панчеву, у Улици Максима Горког број 75, на катастарској парцели број 6127/1 К.О. Панчево, површине 442.00 m². Простор припада ширем централном градском подручју, односно обухвату Плана генералне регулације Целина 1 – „Шири центар” (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево. Према важећем планском документу, предметна парцела налази се у блоку 160, у зони намењеној становању.

У макролокацијском смислу, локација је позиционирана у оквиру компактног и изграђеног градског ткива, на релативно малој удаљености од централне градске зоне. Улица Максима Горког представља значајну градску саобраћајницу која повезује централне делове Панчева са стамбеним зонама у његовом ширем окружењу. Овакав положај омогућава добру повезаност локације са осталим деловима града, као и доступност различитих јавних, комерцијалних, образовних и услужних садржаја.

У микролокацијском смислу, предметна парцела налази се у изграђеном уличном потезу који карактерише постепена трансформација традиционалне структуре породичног становања у структуру мешовите типологије и веће урбане густине. Парцела има непосредан колски и пешачки приступ Улици

Максима Горког, према којој је формиран њен улични фронт, док са њене задње стране остварује излаз на јавну блоковску површину (насеље „Пепељаре“), чиме је додатно повезана са непосредним окружењем. Терен је претежно раван, са малим висинским разликама, док је непосредно окружење у потпуности урбанизовано и инфраструктурно опремљено.

Положај у оквиру ширег центра, непосредна веза са јавном саобраћајном површином и карактер започете урбане трансформације представљају повољне услове за изградњу планираног вишепородичног стамбеног објекта.

2.4 ОПИС НЕПОСРЕДНОГ ОКРУЖЕЊА И ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Непосредно окружење предметне локације карактерише хетерогена физичка структура, настала постепеним развојем и трансформацијом традиционалног градског становања. У истом уличном потезу заступљени су приземни и спратни породични стамбени објекти, углавном постављени на регулациону линију или у њеној непосредној близини, као и новији вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти веће спратности.

На предметној парцели налази се приземна породична стамбена зграда постављена уз улични фронт, са помоћним објектима у дубини парцеле. Према подацима из техничке документације, на парцели су евидентирана укупно четири постојећа објекта, који су предвиђени за уклањање ради реализације планиране изградње.

У непосредном суседству предметне парцеле налазе се претежно стамбени објекти ниже спратности, формирани у традиционалној парцелацији са ужим уличним фронтима и већом дубином парцела. Постојећи објекти су различитог периода изградње, архитектонског израза, степена очуваности и материјализације. Преовлађују објекти са косим крововима, док се код новије изградње јављају сложеније волуметријске композиције и савременија обрада фасада.

Са супротне стране Улице Максима Горког налази се новија вишеспратна стамбено-пословна зграда, са пословним садржајима у приземљу, која представља јасно изражен репер започете трансформације овог уличног потеза. Уз њу се налазе и спратни стамбени објекти, па се у непосредном окружењу већ препознаје прелаз од традиционалне ниске изградње ка компактнијој градској структури и већој спратности.

Регулациони профил Улице Максима Горког обухвата коловоз, обостране пешачке површине и зелене појасеве са високим дрворедним зеленилом. Постојеће зеленило значајно доприноси амбијенталном квалитету улице, засенчењу пешачких површина и визуелном ублажавању разлика у типологији и спратности изграђених објеката. У непосредној близини локације налази се обележена зона школе, са

пешачким прелазима и светлосном саобраћајном сигнализацијом, што указује на изражено присуство пешачких токова и потребу за повећаном безбедношћу саобраћаја.

2.5 ОДНОС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА ПРЕМА ПОСТОЈЕЋЕМ И ПЛАНИРАНОМ ОКРУЖЕЊУ

На предметној парцели планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс, са укупно 11 стамбених јединица. Објекат је постављен на регулациону линију Улице Максима Горког и пројектован као објекат у непрекинутом низу, до обе бочне границе парцеле. Планирани положај наставља карактеристичан начин формирања уличног фронта и доприноси његовом просторном дефинисању.

Планирани објекат представља део постепене трансформације постојеће ниске стамбене структуре у компактније градско ткиво, у складу са наменом и параметрима утврђеним важећим планским документом. Његова спратност и висина сагледане су у односу на затечену хетерогену структуру, у којој су, поред приземних и спратних породичних кућа, већ присутни вишепородични и стамбено-пословни објекти веће спратности. Посебно значајан елемент контекста представља вишеспратни објекат на супротној страни улице, који потврђује започети процес урбане обнове и промене карактера овог дела Улице Максима Горког.

Висинска регулација планираног објекта одређена је висином венца од 11.50m и висином слемена од 15.25m, мерено од коте уличног тротоара. Повучени спрат омогућава постепеније обликовање

завршетка објекта и ублажава визуелни утицај његове укупне висине у односу на улични профил и објекте ниже спратности у окружењу. Савремено архитектонско обликовање и уједначена обрада фасадних равни треба да допринесу формирању складног и јасно читљивог уличног фронта.

Према дворишном делу, објекат је постављен тако да се у дубини парцеле обезбеде интерне саобраћајне и манипулативне површине, паркирање и зелене површине. На овај начин се интензивнија изградња концентрише уз уличну регулацију, док се у унутрашњости блока задржавају слободне и озелењене површине.

Стационарни саобраћај решен је у потпуности у оквиру предметне парцеле, са шест гаражних места у приземљу и пет паркинг места на „puzzle” систему у дворишту.

Планирана изградња не представља изоловану промену постојећег амбијента, већ наставак већ започетог процеса урбане трансформације овог уличног потеза. Положај, намена, типологија, спратност и архитектонско обликовање објекта усклађени су са планским условима, карактером ширег центра и очекиваним правцем даљег развоја и обнове постојећег градског ткива.

2.6 САОБРАЋАЈНА ДОСТУПНОСТ, ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ И ВАЖНИ ГРАДСКИ САДРЖАЈИ У ОКРУЖЕЊУ

Предметна локација непосредно је повезана са Улицом Максима Горког, преко које се остварује њена веза са централним градским подручјем и осталим деловима Панчева. Улица је формирана као градска саобраћајница са асфалтираним коловозом, обостраним пешачким површинама, зеленим појасевима и високим дрворедним зеленилом.

Колски приступ предметној парцели планиран је из Улице Максима Горког, преко новопроектваног саобраћајног прикључка ширине 5.00m. Саобраћајни прикључак води до гараже у приземљу и интерних манипулативних и паркинг површина у дворишту. Пешачки приступ објекту такође је организован непосредно са јавне пешачке површине, као и са задње стране са јавне блоковске површине.

У близини локације налазе се обележени пешачки прелази, светлосна сигнализација и елементи за успоравање саобраћаја у зони школе. Постојећа саобраћајна инфраструктура омогућава безбедно кретање пешака и добру повезаност предметне парцеле са околним стамбеним и јавним садржајима.

Локација се налази унутар изграђеног и комунално опремљеног градског подручја. Планирано је прикључење објекта на постојећу електроенергетску, водоводну, фекалну и атмосферску канализациону и телекомуникациону мрежу, у складу са условима надлежних ималаца јавних

овлашћења. Прикључење на гасоводну и топловодну мрежу није предвиђено, с обзиром на то да је грејање објекта планирано путем топлотних пумпи типа ваздух–вода.

Захваљујући положају у ширем централном градском подручју, из предметне улице су лако доступни образовни и предшколски садржаји, трговински и услужни објекти, здравствене установе, јавне службе и други садржаји свакодневног снабдевања. Централна зона Панчева, са својим административним, културним, пословним и комерцијалним садржајима, налази се на релативно малој удаљености и доступна је пешачким, бициклистичким, јавним и индивидуалним саобраћајем.

Повољна саобраћајна доступност, развијена комунална инфраструктура и близина различитих градских садржаја чине предметну локацију погодном за планирану вишепородичну стамбену изградњу.

2.7 ФОТО-ДОКУМЕНТАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ И НЕПОСРЕДНОГ ОКРУЖЕЊА

Фото-документација приказује постојеће стање предметне парцеле и непосредног окружења, са циљем сагледавања карактера уличног фронта, суседних објеката, односа према супротној страни улице, постојећег уличног профила и процеса трансформације изграђене структуре у ширем потезу Улице Максима Горког.

За потребе Урбанистичког пројекта издвојене су следеће фотографије:

Ф1 – Поглед са улице Максима Горког ка предметној парцели и првим суседима

На фотографији је приказан поглед из Улице Максима Горког ка предметној парцели, на којој се налази постојећи приземни стамбени објект постављен уз регулациону линију. Испред парцеле налазе се тротоар и улични зелени појас са развијеним високим растињем, док су са обе стране видљиви суседни стамбени објекти ниже спратности.



**Извор: фотографију направио пројектант на дан 03.08.2026.*

Ф2 – Поглед на објекте са супротне стране улице Максима Горког

На фотографији је приказан поглед са предметне парцеле ка супротној страни Улице Максима Горког, на којој се налазе спратни стамбени објекат и вишеспратни стамбено-пословни објекат са пословним садржајима у приземљу. Испред објеката су видљиве пешачке и приступне површине и улични зелени појас са високим дрворедним зеленилом.



**Извор: фотографију направио пројектант на дан 03.08.2026.*

Ф3 и Ф4 – Поглед дуж улице Максима Горког

На фотографијама је приказан поглед дуж Улице Максима Горког, са асфалтираним коловозом, обостраним тротоарима и уличним зеленим појасевима са развијеним високим дрворедним зеленилом. Видљиви су објекти претежно стамбене намене, паркирана возила, пешачки прелази, светлосна



**Извор: фотографију направио пројектант на дан 03.08.2026.*

Ф5 и Ф6– Поглед на објект који се налази на кат. парц. топографског броја 6127/2 К.О. Панчево за који је обезбеђена службеност пролаза

На фотографијама је приказан изглед постојећег објекта на катастарској парцели топографског броја 6127/2 К.О. Панчево. Објект је постављен на удаљењу од 1.09m до 1.18m од границе са предметном катастарском парцелом топографског броја 6127/1 К.О. Панчево. Постојећи објект има отворе ка бочној граници парцеле што је условило диспозицију и положај отвора на новопроектваном предметном објекту.



**Извор: фотографије направио пројектант на дан 03.08.2026.*

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19 и 23/22) - (у даљем тексту: План), катастарска парцела топографског броја 6127/1 К.О. Панчево, налази се у обухвату Плана, у блоку број 160, у зони ширег центра, намене становања са компатибилним наменама.

За предметну локацију важе планске одредбе које се односе на намену површина, правила грађења, урбанистичке параметре, положај објекта на парцели, спратност, услове приступа и паркирања, услове прикључења на инфраструктурну мрежу, као и услове уређења слободних и зелених површина.

У складу са планским основом, предметна локација се сагледава у оквиру зоне у којој је могућа изградња објеката у складу са претежном наменом и компатибилним наменама, уз поштовање свих урбанистичких и техничких услова дефинисаних Планом.

Детаљна разрада планских одредби, као и њихова примена на конкретну локацију, дата је у наредним поглављима овог Урбанистичког пројекта, кроз услове изградње, нумеричке показатеље, саобраћајно решење, инфраструктурно опремање и уређење слободних површина.

4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

4.1 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м².

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м.

Предметна парцела има површину 442.00м², што је у складу са Планским документом.

Ширина катастарске парцеле топографског броја 6127/1 К.О. Панчево према регулацији ка улици Максима Горког износи 16.81м, док регулација ка јавној блоковској површини износи 9.21м, што је у складу са Планским документом.

4.2 ПЛАНИРАНА ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Катастарска парцела топографског броја 6127/1 К.О. Панчево, која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева, у обухвату Плана, у зони ширег центра, наменој становању са компатибилним наменама, у блоку 160.

У зони ширег центра, намењеној становању са компатибилним наменама дозвољава се изградња стамбених објеката, са дозвољеним компатибилним намена као што су пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

Овим Урбанистичким пројектом, планирана је изградња Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, са 11 функционалних јединица, намењених становању.

Приземље је намењено стационарном саобраћају – гаражи, у функцији становања које се налази на етажама изнад. У приземљу се још налази и улазна зона објекта, простор за уређаје за мерење потрошње електричне енергије, простор за поштанске сандучиће, простор за одлагање комуналног отпада и друге техничке просторије, остава и простор за вертикалну комуникацију. На свим спратовима се налазе станови и потребни простори за хоризонталну и вертикалну комуникацију објекта.

Део парцеле који није под објектом намењен је стационарном саобраћају и зеленој површини са високим растињем у задњем делу дворишта.

Према Плану, дозвољена је изградња објекта свих типова (слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски).

Планирани објекат је пројектован као објекат у непрекинутом низу.

4.3 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Вертикална регулација

Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, док број етажа важи само као оријентациони параметар.

Максимална дозвољена висина објекта у зони изградње уз уличну регулацију, за предметну локацију, дефинисана је максималном висином венца која износи 14.50м и максималном висином слемена која износи 18.50м, са оријентационим бројем етажа П+3+Пк/Пс/М.

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

Планирани Вишепородични стамбени објекат према типологији постављен је као објекат на "Г" и у непрекинутом низу. Као објекат на регулацији има остварену спратност Пр+3+Пс, са оствареном висином венца 11.50м и висином слемена 15.25м мерено од коте уличног тротоара. Дворишни крак, у зони парцеле након 20м од регулације ка улици Максима Горког, има остварену максималну висину венца и слемена равног крова 8.5м.

Положај објекта на парцели

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

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).

Растојање објекта од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

4.00м – када на тим фасадама има стандардних отвора

Удаљења објекта од задње границе парцеле износи минимално 5.00м, уколико има стандардне отворе.

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

Вишепородични стамбени објекат, спратности Пр+3+Пс постављен је као објекат у непрекинутом низу.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, ка парцели 8052 К.О. Панчево – ул. Максима Горког, док је регулациона линија, ка парцели 6144/2 К.О. Панчево, удаљена 16.41м. Објекат је постављен као објекат у непрекинутом низу, односно до бочних граница са катастарским парцелама топографских бројева 6126 и 6128 К.О. Панчево. Од бочне границе парцеле 6127/2 К.О. Панчево удаљен је од 3.44м до 3.56м. Од задње границе парцеле, 6127/2 К.О. Панчево, удаљен је 0 до 0.25м. Новопројектовани предметни објекат постављен је на удаљењу од 4.57м од постојећег објекта на суседној катастарској парцели 6127/2 К.О. Панчево.

Упуштање делова објекта у површину јавне намене и у унутрашњост парцеле

Грађевински елементи на уличној фасади:

- у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља

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

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

Идејним решењем предвиђено је да фасада оријентисана ка улици Максима Горког остварује **7.66%** испуста, односно 19.97м², од укупне површине фасада која износи 260.57м².
Остварени испусти су дубине 120см.

Идејним решењем предвиђено је да фасада оријентисана ка задњем дворишту остварује **12.00%** испуста, односно 25.52м², од укупне површине фасаде која износи 212.51м² (мерено изнад приземља).
Остварени испусти су дубине 120см.

Нивелационе коте

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

Кота приземља објекта је подигнута 0.20m у односу на коту уличног тротоара, а све у складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објекат на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову област изградње.

4.4 ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

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

Вишепородични стамбени објекат спратности Пр+3+Пс има решено одводњавање површинских и атмосферских вода на следећи начин: Воде са равног крова се одводе хоризонталним олуцима и олучним вертикалама, са једне стране у зелене површине на сопственој парцели, а одатле сливницима у атмосферску канализациону мрежу, док се са друге стране ка улици Максима Горког упуштају у јавну површину. Нагиб равног крова је 2%.

4.5 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА КОЈЕ СУ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

На парцели је предвиђена изградња једног основног објекта (Вишепородичног стамбеног објекта).

4.6 ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

Идејним решењем је предвиђено да се предметна парцела огради ка бочној граници катастарске парцеле 6126 К.О. Панчево и ка регулацији према парцели 6144/2 К.О. Панчево, оградом висине 2m. Ограде су узете у обзир при обрачуна индекса заузетости и изграђености, док ће Решење о одобрењу за извођење радова бити исходовано у посебном поступку у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи.

4.7 ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Према Плану, максимални дозвољени индекс заузетости за зону ширег центра је 70%, минималан проценат под зеленим незастртним површинама је 30%, индекс изграђености није дефинисан.

У предметном УП-у површина под објектом износи 265.18m². Под делом објекта број 1* на катастарској парцели 6127/1 К.О. Панчево, износи 0.93m². Под оградом износи 1.79m². Индекс заузетости под објектима у предметном Урбанистичком пројекту, износи 60.61%. Површина поплочаних површина износи 64.22m², односно 14.53%.

* Део објекта 1 на парцели 6127/1 КО Панчево је зид постојећег објекта бр. 1 на предметној парцели који се уклања. Пошто је тај зид заједнички за објекат бр. 1 и објекат бр. 5 који се алази на суседној парцели, задржава се како се не би угрозила стабилност суседног објекта бр. 5 и због тога је урачунат у заузеће предметне парцеле.

Остварени проценат зелених површина износи 30.00%, односно 109.88m², од тога 5.17% на зеленом крову. Индекс изграђености износи 3.06.

4.8 ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

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

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

За планирану изградњу објекта на катастарској парцели 6127/1 К.О. Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели. Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са јавном саобраћајницом (улицом Максима Горког) преко катастарске парцеле топографски број 8052 К.О. Панчево.

Према Решењу о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут издатим од ЈП „Урбанизам“ (бр. 03-612/2026 од 30.07.2026. године) приступ катастарској парцели топографског броја 6127/1 К.О. Панчево се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовинским тачкама, са катастарском парцелом топографски број 8052 К.О. Панчево – улица Максима Горког, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу. Саобраћајни прикључак биће изведен управно у односу на постојећи коловоз Ул. Максима Горког у Панчеву, на кат. парцели 8052 К.О. Панчево, у ширини од 5.0м. Нивелете коловоза саобраћајног прикључка биће уклопљене у постојећи коловоз у ул. Максима Горког, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, биће усклађене и уклопљене са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПРИКЉУЧАКА

бр.	X (m)	Y (m)
КГТ 1	7472740.9951	4968788.887
КГТ 2	7472739.8306	4968787.8615
КГТ 3	7472732.4114	4968781.3352

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Максима Горког омогућује ефикасан и непосредан приступ предметним парцелама за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле предвиђена је једна приступна саобраћајница. Приступна саобраћајница из улице Максима Горког води до приземне гараже у оквиру које се налази 6 места за

паркирање, а даље кроз гаражу се пролази до дворишта, у оквиру којег је пројектовано 5 паркинг места на „Puzzle“ систему за паркирање.

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) биће извршено према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.

Паркирање

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

становање 1ПМ/1 стамбена јединица

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметним парцелама. У оквиру приземне гараже, планирано је 6 гаражних места, од којих је 1 планирано за лица са инвалидитетом. У дворишту зграде на парцели предвиђено је 5 паркинг места, на „Puzzle“ систему за паркирање, у складу са критеријумом из Плана.

Планирани објекат има 11 стамбених јединица, што је 11 места за паркирање.

У приземној гаражи планирано је:

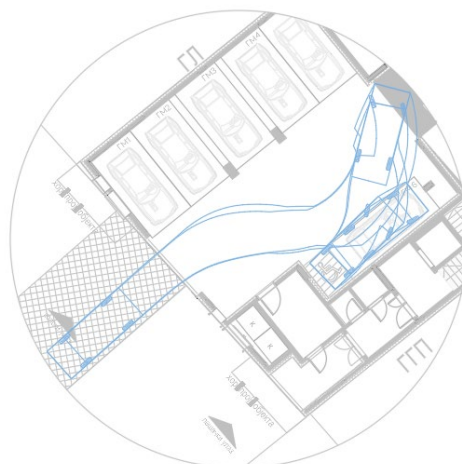
- 2 гаражна места – димензија 4.82m x 2.45m
- 2 гаражна места – димензија 4.82m x 2.37m
- 1 гаражна места – димензија 4.82m x 2.50m
- 1 гаражно место за особе са инвалидитетом – димензија 7.00m x 2.00m
(у складу са стандардом SRPS U. S4. 234 (април 2020))

У дворишту објекта, планирано је:

- 5 паркинг места на „Puzzle“ систему за паркирање – димензија 5.30m x 8.10m



Маневар уласка на паркинг место



Маневар изласка са паркинг место

Саобраћајна сигнализација

Саобраћајно решење које је приказано у Урбанистичком пројекту је урађено у складу са условима издатим од стране надлежних органа. Даљом разрадом пројектно-техничке документације биће детаљно израђена целокупна вертикална и хоризонтална саобраћајна сигнализација која ће регулисати безбедну комуникацију како пешака, тако и моторних возила.

4.9 ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП „Хигијена“ Панчево, бр. 02-81-2/2026-0106 од 02.06.2026. године одређено је 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) је такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз минимум једног смера и максимално 10-15m удаљен од приступне саобраћајнице. Налазиће се на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи 1.4m x 1.1m.

Идејним решењем предвиђено је постављање 2 контејнера запремине $V=1,1m^3$ за отпад у посебној просторији у приземљу објекта, постављеној уз регулациону линију.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс пројектованих површина

ПРИЗЕМЉЕ

Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 226.27m²

Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 265.18m²

ПРВИ СПРАТ

Нето површина ПРВОГ СПРАТА износи 218.15m²

Бруто површина ПРВОГ СПРАТА износи 272.39m²

ДРУГИ СПРАТ

Нето површина ДРУГОГ СПРАТА износи 218.44m²

Бруто површина ДРУГОГ СПРАТА износи 271.95m²

ТРЕЋИ СПРАТ

Нето површина ТРЕЋЕГ СПРАТА износи 216.68m²

Бруто површина ТРЕЋЕГ СПРАТА износи 269.91m²

ПОВУЧЕНИ СПРАТ

Нето површина ПОВУЧЕНОГ СПРАТА износи 218.60m²

Бруто површина ПОВУЧЕНОГ СПРАТА износи 269.91m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ 1098.14m²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ИЗНОСИ 1349.34m²

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње Према планском документу Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево		Остварени параметри за парцелу 6127/1 К.О. Панчево
Укупна површина предметне катастарске парцеле 6127/1 К.О. Панчево	Минимално 250.00 m ²	442.00m²
НЕТО површина планираног објекта		1098.14m²
БРГП		1349.34m²
Спратност објекта	Улични део – оријентациона спратност – П+З+Пк/Пс	Пр+З+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	Објект: 265.18 m ² - 60.00% Део објекта 1: 0.93 m ² - 0.21% Ограда: 1.79 m ² – 0.40% УКУПНО: 267.90 m² - 60.61%
Индекс изграђености	није дефинисан	3.06
Укупно остварених функционалих јединица		11
Укупан број места за паркирање		11 места за паркирање (6 гаражних места, од тога 1 ГМ за особе са инвалидитетом и 5 паркинг места на „Puzzle“ систему за паркирање)
Укупна површина под поплочаним површинама		Укупно: 14.53%
Укупна површина зеленила	мин. 30%	Укупно: 30.00%

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	Објект: 265.18 Део објекта 1: 0.93 Ограда: 1.79 УКУПНО: 267.90	Објект: 60.00 Део објекта 1: 0.21 Ограда: 0.40 УКУПНО: 60.61
П бруто под поплочаним површинама	Бетонске површине: 64.22	Бетонске површине: 14.53
П бруто под зеленилом	Зеленило на парцели: 109.88 * Зелени кров: 22.73 УКУПНО: 132.61	Зеленило на парцели: 24.86 * Зелени кров: 5.14 УКУПНО: 30.00
Укупно	442	100.00

***Напомена:** Како би заузетост парцеле била тачно приказана (парцела под објектиом без умењења зеленог крова), површина зеленог крова је приказана раздвојено са напоменом. У приказу урбанистичких параметара у укупни проценат зеленила на парцели урачуната је, поред зеленила на парцели и површина зеленог крова (10% површине крова, према Плану).

*****У рачунање урбанистичких параметара, индекса заузетости, индекса изграђености, процента зелених површина, процента поплочаних површина узети су у обзир сви објекти на предметној катастарској парцели – Вишепородични стамбени објекат П+3+Пс, део објекта бр. 1 који се налази на парцели 6127/1 К.О. Панчево и ограда предметне парцеле која ће бити обрађена у посебном поступку.***

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва потребно је обезбедити минимум 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници, од чега 10% зелених површина чини високо растиње.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елемент природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

Урбанистичким пројектом је предвиђено да под зеленим површинама буде 30.00%, односно 132.47m².

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1 ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

За прикључење на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, прибављени су технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, бр. Д-8283/1 од 23.07.2026. год.

На посматраној локацији, постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације.

Прикључење предметног објекта на градски водовод предвиђен је пречником OD 65 на градску мрежу ВПЕ 110. Положај будућег водомерног шахта је на око 1.5m од регулационе линије. У водомерном шахту предвиђена је монтажа главног водомера, комбинованог Ø50/20mm којим ће се мерити укупна потрошња у објекту. У водомерном шахту, након комбинованог водомера, планирано је раздвајање унутрашњих инсталација санитарне и противпожарне воде. Појединачни водомери биће постављени у водомерним орманима непосредно уз заједничке вертикале.

Прикључење предметног биће изведено на градску фекалну канализацију цевима OD 160, изграђеним од PVC цеви на уличну канализацију PVC OD 300. Положај будућег прикључног шахта налази се на

1.5m од регулационе линије. Предвиђена је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражног простора.

Прикључење планираног објекта предвиђено је на градску атмосферску канализацију OD 400 у улици Максима Горког цевима OD 160. Положај будућег ревизионог шахта налази се на око 1.5m од регулационе линије у колском улазу у објекат.

7.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

За прикључење објекта на електроенергетску мрежу прибављени су технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-234289-26 од 05.06.2026. године.

Према наведеним условима, услови које објекат треба да задовољи да би се могао изградити прикључак су:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV.

Фактор снаге. изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

На приступачном месту, у улазу или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, обезбедити простор ширине 1600mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу на уличном фасади предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант са хидроцилом), обезбедити 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) обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm.

Опис прикључка до мерног места:

Потребно је извршити расецање нисконапонског кабловског вода типа ППОО А 4x150mm², који пролази поред предметне парцеле и по принципу улаз / излаз везати нов КПКЕВ-2П на фасади будућег објекта. КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РРОО 4x95mm².

На фасади уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант)

7.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу прибављени су технички услови „Телеком Србија“ а.д. Београд, број: Д209/244278/2-2026 од 29.05.2026. године.

Постојеће стање тк објекта:

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

У улици у којој ће се градити вишепородични стамбени објекат постоје тк објекти:

Служба за мрежне операције Панчево:

- Постојећа тк канализација, капацитета 1x1 Ø110mm + 2x2 Ø110mm

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

- Изградити приводну тк канализацију капацитета 1ПЕ цев Ø40mm од регулационе линије са улицом Максима Горког до улаза у објекат.

- Наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред улаза изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи $r > 2.3m$ ради несметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
- Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме ће се налазити тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

7.4 ГАСОВОД

Према техничким условима које је издало ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ „Дистрибуција“ Панчево, бр. 05-02-4-14/1007-1 од 03.06.2026. године, на предметном подручју постоје гасни објекти у надлежности ЈП „Србијагас“:

- **дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви изграђен према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3 bar, пречника ПЕ d 110 у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са изграђеним кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији**,

- **Прикључни гасовод** за MPC Ватрогасна јединица од челичних цеви изграђених према API Stand 5L Grade B димензије ДН 150, максималног радног притиска 6 bar, дуж улице у заштитној челичној колони паралелно са грађевинском линијом објекта (тренутни радни притисак је 3,5 bar) – **изграђен и у функцији**.

7.5 ТОПЛОВОД

Према техничким условима „Грејање“ Панчево, бр. ТР/С-2038, од 11.06.2026. године, на простору за који се ради урбанистички пројекат, с обзиром на предвиђени начин грејања, нису одређени посебни услови за пројектовање и изградњу објекта.

Пројектом није предвиђено прикључење објекта на гасоводну нити на топловодну дистрибутивну мрежу, јер је грејање објекта планирано путем топлотних пумпи (ваздух-вода). Спољне јединице топлотних пумпи биће постављене на равном крову објекта.

8. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За предметну локацију нису доступни подаци о раније изведеним геомеханичким истражним радовима. На основу расположивих података о терену и визуелног прегледа локације, може се закључити да на предметном простору нема појава које би указивале на нестабилност терена. Локацију у топографском смислу карактерише равничарски терен, са малим висинским разликама.

Према званичним картама сеизмичког хазарда Републичког сеизмолошког завода, за предметну локацију макросеизмички интензитет за повратни период од 475 година одговара вредностима око VII степена. Према расположивим подацима и општим карактеристикама терена, локални услови тла могу се прелиминарно сврстати у категорију II, док ће детаљни локални услови тла и коначна оцена геомеханичких карактеристика бити дефинисани геомеханичким елаборатом у даљој фази пројектовања.

Приликом даље разраде техничке документације потребно је ускладити конструктивно решење објекта са важећим прописима који се односе на пројектовање и изградњу објеката у сеизмичким подручјима, односно са важећим прописима из области грађевинских конструкција.

Детаљни инжењерскогеолошки услови и карактеристике тла биће дефинисани Геомеханичким елаборатом, који је потребно израдити у наредној фази пројектовања, у складу са прописима којима се уређују геолошка истраживања.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

9.1 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметној локацији није предвиђена изградња нити обављање делатности које би, у функционалном, еколошком или естетском смислу, могле неповољно утицати на животну средину, суседне парцеле и окружење.

Планирани садржај се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна, процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС„бр.114/2008).

9.2 ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС„бр.61/2011). За планирани објекат је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

9.3 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима и усклађености са постојећим и планираним објектима и инсталацијама.

Трасе дате у графичким прилозима могу се, у даљој разради техничке документације, кориговати уколико је то неопходно, под условом да се не угрожавају објекти и други инфраструктурни системи. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати или доградити.

9.4 МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима биће примењене мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова за изградњу предметног Вишепородичног стамбеног објекта у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених, пословних и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/19), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/95) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката.

Посебне мере заштите од пожара објеката који се планирају за изградњу у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објектима, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објеката и др. биће предвиђене у складу са одредбама правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта.

9.5 ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 7-ог степена Меркалијеве скале.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Прибављени су услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за израду урбанистичког пројекта, издата од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, бр. 512/2, од 04.06.2026. год.

Са становишта заштите непокретних културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Пр+З+Пс, у улици Максима Горког број 75, Панчево на к.п. 6127/1 К.О. Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

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

Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација се налази у зони археолошког локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о

културном наслеђу): Улица Цара Душана – између улица Војводе Радомира Путника и Др. Касапиновића – приликом земљаних радова, од 1964. године, наилазило се на гробове, што указује на присуство некрополе;

- **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 укупани објект 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 простору предметне парцеле могу се очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

Несметано кретање лицима са посебним потребама биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015). За лица са инвалидитетом предвиђено је **једно место за паркирање, у оквиру приземне гараже, димензија 7.00m x 2.00m (у складу са стандардом SRPS U. S4. 234 (април 2020)).**

12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

Предмет Идејног решења је изградња Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс, у улици Максима Горког бр. 75 у Панчеву, на катастарској парцели топографског броја 6127/1 К.О. Панчево. Инвеститор је „NOVA GROUP PROJECT DOO“ у улици Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево.

Планирани објекат је по намени вишепородични стамбени објекат, категорије Б, класификационе ознаке 112221.

Идејно решење обухвата архитектонско-грађевинско решење објекта, организацију стамбених јединица, решење мирујућег саобраћаја, уређење слободних и зелених површина, као и прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

ЛОКАЦИЈА И УРБАНИСТИЧКИ КОНТЕКСТ

Предметна локација налази се у Панчеву, у улици Максима Горког бр. 75, на катастарској парцели бр. 6127/1 К.О. Панчево. Површина предметне катастарске парцеле износи 442.00m².

Положај локације у односу на јавну саобраћајну површину, карактер блока, непосредно окружење и урбанистички параметри важећег планског документа представљали су основ за формирање просторног и функционалног концепта решења.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ЛОКАЦИЈИ

На предметној катастарској парцели 6127/1 К.О. Панчево налази се 4 постојећа објекта:

Објекат бр. 1 – Породична стамбена зграда, спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, површине 121m²;

Објекат бр. 2 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, површине 29m²;

Објекат бр. 3 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 19m²;

Објекат бр. 4 – Помоћна зграда, спратности Пр, објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 12m²;

**Наведени објекти приказани су на графичком прилогу - Ситуација постојећег стања.*

Сви наведени објекти на катастарској парцели 6127/1 К.О. Панчево предвиђени су за уклањање ради реализације планиране изградње и третираће се у техничкој документацији за исхођовање грађевинске дозволе.

Терен је раван, са малим висинским разликама, што је узето у обзир приликом дефинисања нивелационог и саобраћајног решења. Према расположивим подацима, предметна локација припада климатској зони II и зони сеизмичности VII.

ПЛАНСКИ ОСНОВ И ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Плански основ за израду Идејног решења представља План генералне регулације – Целина 1 „Шири центар” (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева” бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19 и 23/22) – (у даљем тексту ”План”).

Предметна локација налази се у обухвату наведеног Плана, у зони ширег центра, у блоку 160 који је намењен становању, у оквиру изграђеног градског ткива. Урбанистички услови за предметну зону односе се на намену, положај објекта на парцели, спратност, урбанистичке параметре, приступ парцели, решење мирујућег саобраћаја, инфраструктурно опремање и уређење слободних површина. На основу наведеног планског основа приступило се изради Идејног решења предметног објекта.

НАМЕНА ОБЈЕКТА И НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирани објекат је по намени вишепородични стамбени објекат. У оквиру објекта није предвиђена пословна намена.

Објекат је усклађен са Планом дефинисаном наменом простора и карактером зоне у којој се локација налази.

ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Идејним решењем обухваћена је катастарска парцела бр. 6127/1 К.О. Панчево, површине 442.00m².

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Индекс заузетости

Планом је дефинисано да је максимални дозвољени индекс заузетости (максимално под објектима), за зону ширег центра, Из=70%.

Остварени индекс заузетости износи 60.01%.

Зелене површине

Минимални проценат зелених површина дефинисан Планским документом је 30%.

Проценат зелених површина на предметној парцели износи 30.00%, од тога 5.14% на зеленом крову објекта.

Остварени проценат поплочаних површина је 14.53%. Индекс изграђености Планом није дефинисан, остварени индекс изграђености на предметној локацији износи 3.06.

Вертикална регулација

Примарни параметар који дефинише висину објекта условљен је максималном висином венца и слемена. Објекат постављен уз уличну регулацију може имати максималну висину венца 14.50m и висину слемена 18.50m.

Пројектовани објекат је постављен на регулациону линију, са оствареном висином венца од 11.50m, висином слемена од 15.25m, мерено од коте уличног тротоара.

На овај начин објекат је усклађен са планом прописаним параметрима вертикалне регулације.

Хоризонтална регулација

Вишепородични стамбени објекат, спратности Пр+3+Пс постављен је као објекат у непрекинутом низу.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, ка парцели 8052 К.О. Панчево – ул. Максима Горког. Објекат је постављен као објекат у непрекинутом низу, односно до бочних граница са катастарским парцелама топографских бројева 6126 и 6128 К.О. Панчево. Од бочне границе парцеле 6127/2 К.О. Панчево удаљен је од 3.44m до 3.56m. Од задње границе парцеле, 6127/2 К.О. Панчево, удаљен је 0 до 0.25m. Новопроектовани предметни објекат постављен је на удаљењу од 4.57m од постојећег објекта на суседној катастарској парцели 6127/2 К.О. Панчево.

Предметни објекат постављен је на парцели у складу са условима важећег планског документа, обликом и димензијама предметне локације, као и са потребом да се обезбеде рационална организација стамбених садржаја, приступи, паркирање и уређење слободних површина.

Испусти фасадних равни

Идејним решењем предвиђено је да фасада оријентисана ка улици Максима Горког остварује 7.66% испуста, односно 19.97m², од укупне површине фасада која износи 260.57m².
Остварени испусти су дубине 120cm.

Идејним решењем предвиђено је да фасада оријентисана ка задњем дворишту остварује 12.00% испуста, односно 25.52m², од укупне површине фасаде која износи 212.51m² (мерено изнад приземља).
Остварени испусти су дубине 120cm.

Нивелација

Нивелационо решење прилагођено је постојећем терену, који је раван, са малим висинским разликама. Кота терена износи 78.85m н.в. Кота приземља објекта је подигнута 0.20m у односу на коту уличног тротоара, а све у складу са графичким прилозима Идејног решења. Висинска регулација објекта усклађена је са конфигурацијом терена, приступним површинама и условима одвођења атмосферских вода.

Приступачност објекта

Пешачки приступ објекту обезбеђен је са јавне саобраћајне површине, из улице Максима Горког, преко приступне површине која води до главног улаза у објекат. Кота приземља објекта подигнута је за 0.20 m у односу на коту уличног тротоара, а савладавање висинске разлике предвиђено је у оквиру улазне зоне, без архитектонских баријера, у складу са прописима којима се уређује приступачност објекта. Главни улаз у објекат, заједнички комуникациони простори, ходници и вертикалне комуникације пројектовани су тако да омогуће несметано кретање корисника, укључујући и особе са инвалидитетом, децу и старија лица. У објекту је предвиђен лифт којим је омогућена вертикална комуникација између етажа.

У оквиру гаражног простора планирано је једно паркинг/гаражно место за особе са инвалидитетом, са димензијама и приступном зоном у складу са важећим прописима о приступачности, што је приказано у графичким прилозима Идејног решења.

Сви елементи приступа, улазне зоне, заједничких комуникација и паркирања биће детаљно разрађени у наредним фазама техничке документације, у складу са прописима о техничким стандардима приступачности.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Функционална организација објекта

Архитектонским решењем предвиђена је изградња Вишепородичног стамбеног објекта. Предметни објекат садржи укупно 11 стамбених јединица.

У приземљу су планирни заједнички простори за хоризонталну и вертикалну комуникацију и просторија за комунални отпад, техничке просторије за потребе функционисања објекта, као што је просторија за смештај хидроцилског постројења и просторија за одржавање хигијене објекта; гаражни простор са 6 гаражних места, од којих је 1 планирано за лица са инвалидитетом и пролаз до дворишта објекта, у оквиру којег се налази још 5 паркинг места, на „Puzzle“ систему за паркирање. Гаражни простор у

приземљу функционално је одвојен од стамбеног дела објекта и заједничких комуникација. Проветравање гаражног простора, одводњавање пода гараже, противпожарно одвајање, као и све мере противпожарне заштите гаражног простора, биће детаљно разрађени у наредним фазама техничке документације, у складу са условима надлежних органа, важећим прописима и посебним елаборатима.

На првом спрату, другом и трећем налази се по 3 стана, док су на повученом спрату предвиђена 2 стана.

Стамбене јединице су пројектоване у складу са структурама које су дефинисане Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Вертикална комуникација решена је кроз заједничке комуникационе просторе, уз планирани лифт и степениште.

У објекту је пројектован светларник ради обезбеђења природног осветљења и проветравања појединих просторија. Димензије светларника усклађене су са минималним условима прописаним Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. Светларник, ка катастарској парцели 6126 К.О. Панчево, пројектован је од приземне етаже.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонско обликовање предметног објекта заснива се на савременом и рационалном приступу, уз уважавање намене објекта, просторног контекста, урбанистичких услова и функционалне организације.

Објекат је конципиран као јединствена архитектонско-функционална целина, при чему су волумени, фасадне равни, отвори и завршна обрада обликовно усклађени тако да формирају складну и јасно читљиву целину.

Материјализација објекта предвиђена је применом савремених, трајних и функционално одговарајућих материјала, у складу са пројектованим архитектонским концептом, техничким захтевима и условима енергетске ефикасности.

На објекту је предвиђен екстензивни зелени раван непроходан кров, нагиба 2%. Кровна конструкција, односно последња плоча, предвиђена је од армираног бетона.

Атмосферске воде са равног крова се одводе хоризонталним олуцима и олучним вертикалама, са једне стране у зелене површине на сопственој парцели, а одатле сливницима у атмосферску канализациону мрежу, док се са друге стране ка улици Максима Горког упуштају у јавну површину.

Излазак на кров планиран је степеништем које је пројектовано као сервисно степениште, како би кров могао да се одржава.

Зидови

Фасадни зидови планирани су од клима блока дебљине $d=20\text{cm}$. Преградни зидови између станова планирани су од клима блока дебљине $d=25\text{cm}$, док су преградни зидови унутар станова од блока дебљине $d=12\text{cm}$. Вентилациони канали озидани су YTONG блоком дебљине $d=5\text{cm}$.

Подови

Подне облоге у становима су керамичке плочице и паркет, у зависности од намене просторије. На терасама, лођама, као и у заједничким просторима за комуникацију предвиђена је гранитна керамика. У гаражном простору као завршна обрада предвиђен је бетон, док се у техничким просторијама предвиђа керамика.

Изолација

На објекту су предвиђене одговарајуће термо, хидро и звучне изолације у складу са наменом објекта, конструктивним решењем и условима енергетске ефикасности.

Термоизолација спољних зидова предвиђена је у оквиру фасадног система, постављањем камене вуне дебљине $d=12\text{cm}$, док су кровне и подне конструкције изоловане у складу са пројектованим слојевима и захтевима топлотне заштите објекта.

Хидроизолација је предвиђена на деловима објекта који су у контакту са тлом, у зони приземне етаже, као и у кровним равнинама и мокрим чворовима, односно купатилима, у складу са техничким захтевима и наменом простора.

У циљу обезбеђења одговарајућег акустичког комфора, између стамбених јединица предвиђена је звучна изолација, а армирано-бетонска платна облажу се каменом вуном дебљине $d=5\text{cm}$, у складу са пројектованим решењем.

Столарија

Фасадни прозори и балконска врата планирани су од ПВЦ-а са алуминијумском спољном облогом и термоизолационим стаклом.

Унутрашња столарија у становима планирана је од дрвета, док су улазна врата у станове челична, сигурносна.

Улазна врата планирана су од алуминијума.

Лимарски радови

На објекту су предвиђени лимарски радови у свему према архитектонском решењу, а обухватају израду и уградњу свих потребних опшивки, окапница, олука, олучних вертикала и других лимарских елемената за заштиту фасадних и кровних површина од атмосферских утицаја. Сви лимарски елементи биће изведени од одговарајућег материјала, у складу са техничким захтевима, пројектованим детаљима и важећим стандардима.

Грејање

Грејање објекта предвиђено је на струју, путем топлотних пумпи (ваздух-вода). Позиције спољних јединица топлотних пумпи, начин вођења инсталација, одвођење кондензата, мере заштите од буке и обезбеђење санитарне топле воде биће дефинисани у наредним фазама техничке документације, у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења и пројектом машинских инсталација.

КОНСТРУКТИВНИ СИСТЕМ

Објекат је планиран као армиранобетонска конструкција, са системом стубова, зидова/језгара и међуспратних армиранобетонских плоча. Коначан тип фундаирања, класе бетона и димензије

конструктивних елемената биће дефинисани у оквиру пројекта конструкције и статичког прорачуна у наредним фазама техничке документације.

Кровна конструкција је армирано-бетонска.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Објекат је пројектован у складу са општим условима заштите животне средине, енергетске ефикасности, заштите од земљотреса и противпожарне заштите. Енергетске карактеристике објекта

биће доказане у оквиру елабората енергетске ефикасности у наредним фазама техничке документације. Предвиђена термоизолација фасадних зидова од камене вуне дебљине 12cm представља део система топлотне заштите објекта.

За потребе противпожарне заштите објект је опремљен хидроцилским постројењем за противпожарну мрежу и унутрашњом хидрантском мрежом. Даља разрада свих мера заштите биће извршена у наредним фазама техничке документације, у складу са условима надлежних институција и посебним елаборатима.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Колски приступ предметној локацији обезбеђен је из улице Максима Горког. Пројектом је предвиђен саобраћајни прикључак, ширине **5.00m**, у складу са условима ЈП „Урбанизам” и пројектованим саобраћајним решењем. Приступни пут је дефинисан осовински и координатама осовинских тачака.

Пешачки приступ објекту организован је са јавне саобраћајне површине, док су интерне комуникације у оквиру парцеле решене тако да омогуће функционалан приступ улазу, гаражи и свим пратећим садржајима.

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПРИКЉУЧАКА

бр.	X (m)	Y (m)
КГТ 1	7472740.9951	4968788.887
КГТ 2	7472739.8306	4968787.8615
КГТ 3	7472732.4114	4968781.3352

Паркирање

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру приземне гараже, планирано је 6 гаражних места, од којих је 1 планирано за лица са инвалидитетом. У дворишту зграде на парцели предвиђено је 5 паркинг места, на „Puzzle” систему за паркирање, у складу са критеријумом из Плана.

Планирани објект има 11 стамбених јединица, што је 11 места за паркирање.

У приземној гаражи планирано је:

- 2 гаражна места – димензија 4.82m x 2.45m
- 2 гаражна места – димензија 4.82m x 2.37m
- 1 гаражно место – димензија 4.82m x 2.50m
- 1 гаражно место за особе са инвалидитетом – димензија 7.00m x 2.00m
(у складу са стандардом SRPS U. S4. 234 (април 2020))

У дворишту објекта, планирано је:

- 5 паркинг места на „Puzzle” систему за паркирање – димензија 5.30m x 8.10m

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Према условима ЈКП „Хигијена” Панчево, бр. 02-81-2/2026-0106 од 02.06.2026. године одређено је место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле.

Идејним решењем предвиђено је постављање 2 контејнера запремине $V=1,1m^3$ за отпад у посебној просторији у приземљу објекта, која се налази уз регулациону линију парцеле.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Предвиђено је прикључење објекта на постојећу инфраструктурну мрежу, у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

Прикључци су предвиђени на:

- електроенергетску мрежу,
- водоводну мрежу,
- канализациону мрежу,
- атмосферску канализацију,
- телекомуникациону мрежу.

Начин грејања објекта предвиђен је на струју, путем топлотних пумпи (ваздух-вода), у складу са чланом 91. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

За санитарну и противпожарну водоводну мрежу предвиђени су нови прикључци и пратећа опрема, у складу са техничким условима и хидрауличким прорачунима. За предметни објекат предвиђене су:

- санитарна водоводна мрежа,
- унутрашња хидрантска мрежа,
- фекална канализација,
- атмосферска канализација.

Укупан капацитет санитарног водовода за предметну парцелу је 49.00 J.O. односно $Q=1.75$ l/s. Потребан прикључак је Ø50mm унутрашњи пречник, односно називни пречник DN65.

Укупан капацитет фекалне канализације за предметну парцелу је $Q= 6.79$ l/s. Потребан прикључак за фекалну канализацију је промера 160mm.

Укупан капацитет атмосферске канализације за предметну парцелу је $Q= 3.99$ l/s. Потребан прикључак за атмосферску канализацију је промера 160mm.

ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Напајање предметног објекта електричном енергијом се изводи у складу са условима за пројектовање и прикључење, издатим од стране ЕПС Дистрибуције, Огранак Електродистрибуција Панчево.

Потребни енергетски капацитети

Потребни капацитети за различите намене:

Станови, 3x25A, 3ком x 17.25kW (Станови бр. 2, 5 и 8)

Станови, 3x32A, 8ком x 22.08kW (Станови бр. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10 и 11)

Потребни капацитети за заједничку потрошњу:

Заједничка потрошња, 3x25A, 1ком x 17.25kW

Лифт, 3x25A, 1ком x 17.25kW

Остава, 3x25A, 1ком x 17.25kW

„PUZZLE“ систем, 3x25A, 1 ком x 17.25kW

Хидроцил, 3x16A, 1ком x 11.04kW

ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

Предметни објекат прикључиће се на телекомуникациону мрежу у складу са условима надлежног предузећа "Телеком Србија" а.д. Београд.

ЗАКЉУЧАК

Решењем су обезбеђени услови за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у оквиру параметара прописаних планским документом, са решеним колским и пешачким приступом, стационарним саобраћајем, комуналним прикључцима, зеленим површинама и основним мерама заштите. Детаљна техничка разрада конструктивног система, инсталација, противпожарне заштите, енергетске ефикасности и прикључења на инфраструктуру биће предмет наредних фаза техничке документације.

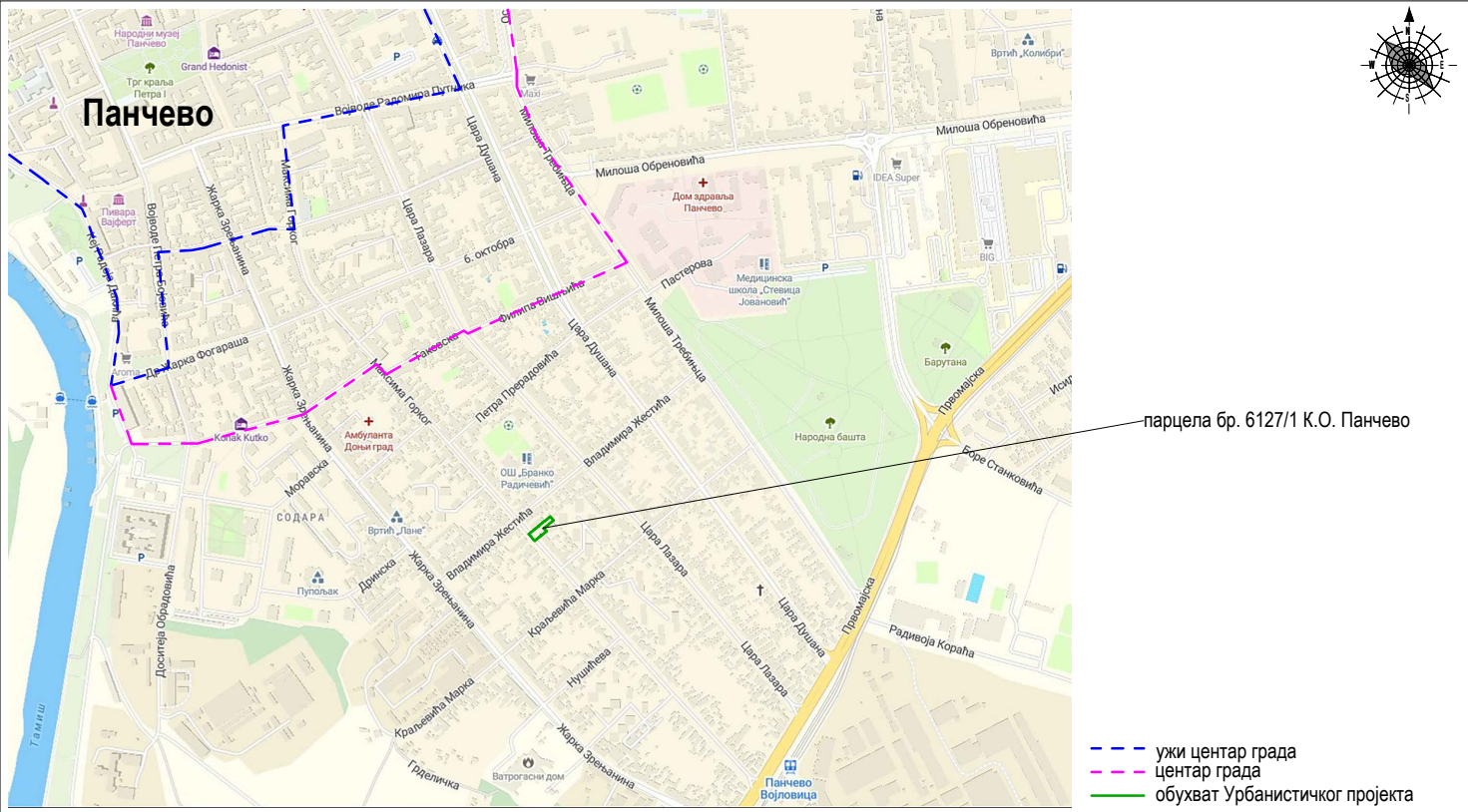
Одговорни пројектант: Тамара Ивић, маст. инж. арх.
Лиценца: 321 A115 25
Потпис:



Д

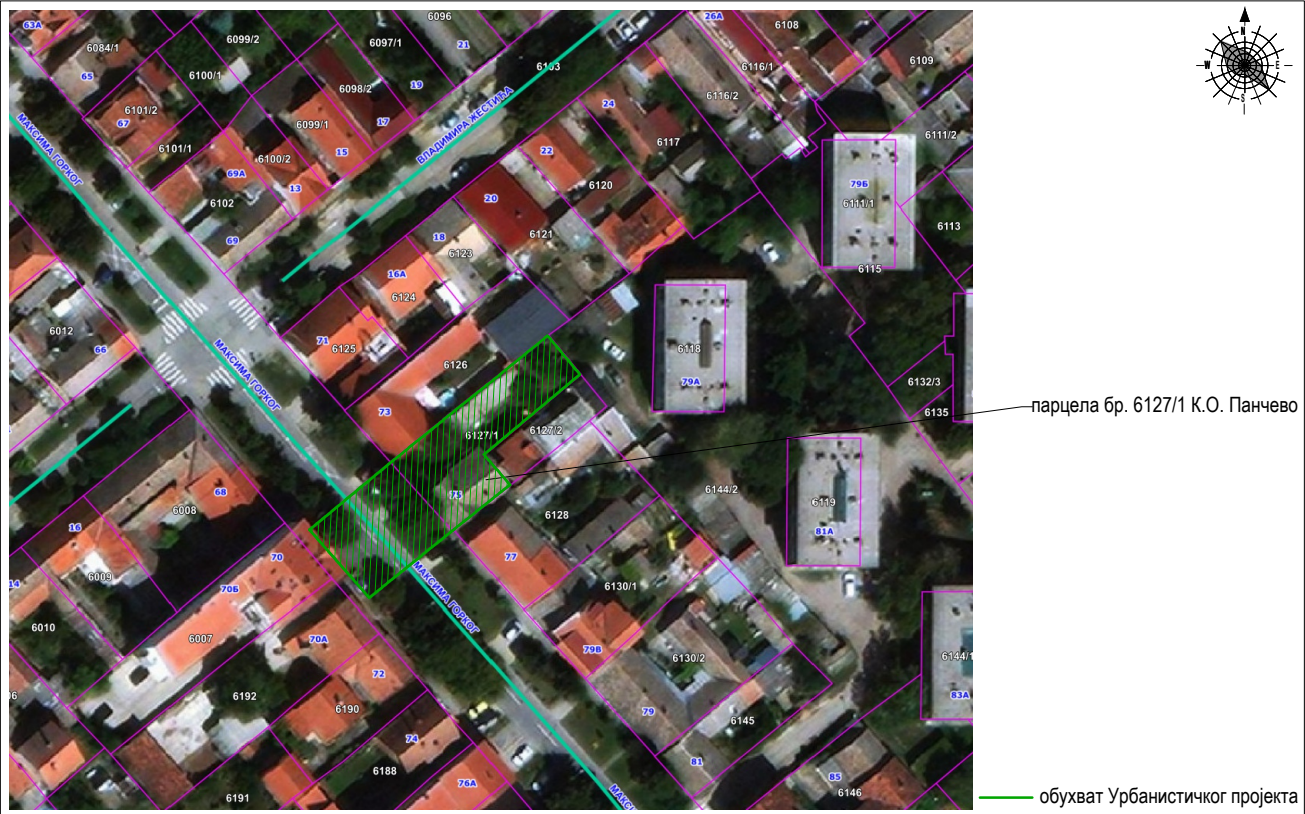
ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. МАКРОЛОКАЦИЈА - положај локације у ширем окружењу



Извор: картографска подлога преузета са <https://cloud.maptiler.com/>

2. МИКРОЛОКАЦИЈА - положај локације у непосредном окружењу



Извор: картографска подлога преузета са <https://portal.rgz.gov.rs/rgz-portal/map>

3. ФОТО-ДОКУМЕНТАЦИЈА локације и непосредног окружења



Ф1 - Поглед са улице Максима Горког ка предметној парцели и првим суседима



Ф3 - Поглед дуж улице Максима Горког



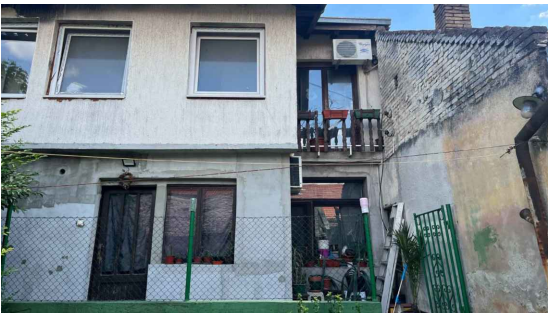
Ф5 - Поглед на објект који се налази на кат. парц. топографског броја 6127/2 К.О. Панчево за који је обезбеђена службеност пролаза



Ф2 - Поглед на објекте са супротне стране улице Максима Горког



Ф4 - Поглед дуж улице Максима Горког



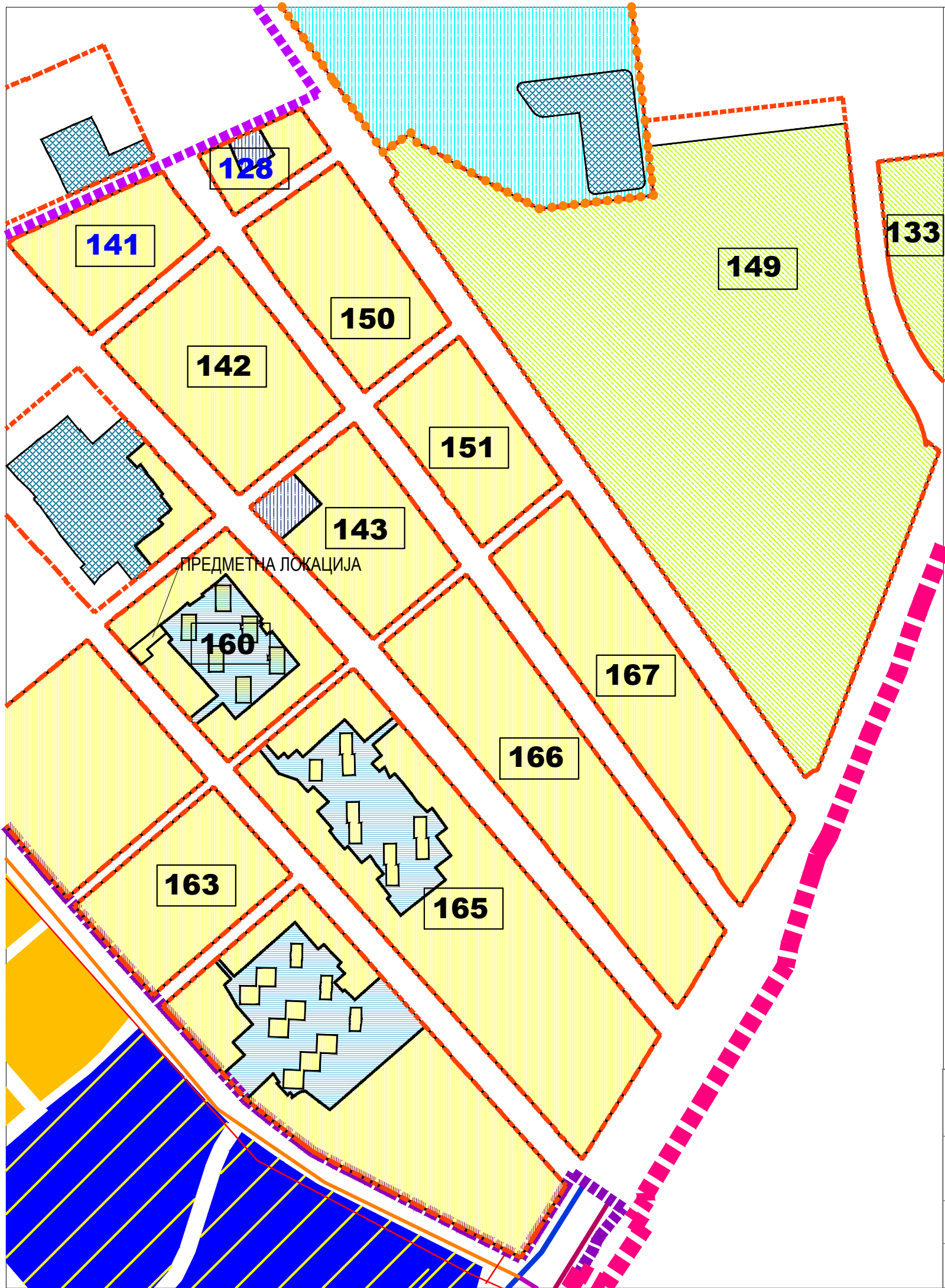
Ф6 - Поглед на објект који се налази на кат. парц. топографског броја 6127/2 К.О. Панчево за који је обезбеђена службеност пролаза

Извор: фотографије направио пројектант 03.08.2026.

4. АНАЛИТИЧКИ ПРИКАЗ НЕПОСРЕДНОГ ОКРУЖЕЊА

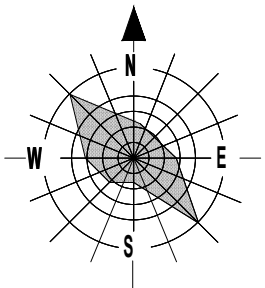
- Предметна парцела се налази у изграђеном градском ткиву **ширег централног подручја Панчева**.
- Непосредно окружење чине претежно старији приземни стамбени објекти са косим крововима.
- У ширем потезу улице уочава се **трансформација ниске индивидуалне изградње** вишепородичну стамбену изградњу веће спратности.
- У ближем окружењу већ су присутни новији вишепородични стамбени објекти савременог обликовања.
- Улица Максима Горког има **формиран улични профил**: коловоз, пешачке површине, зелени појас, јавну расвету и постојећу инфраструктуру.
- Саобраћајна доступност, ширина уличног фронта и инфраструктурна опремљеност представљају повољне услове за планирање вишепородичне стамбене изградње.
- Планирани објект спратности Пр+3+Пс представља наставак плански усмерене трансформације овог дела улице.

ИНВЕСТИТОР: "NOVA GROUP PROJECT DOO" УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИЦКА БР. 67, ПАНЧЕВО	STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO УЛ. ТРГ САОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-маил: studio@kvadrat-plus.com		ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ВИШЕПОРДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: — ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: НОВА ГРАДЊА	БР. ТЕХ. ДОК. УП-17-08/26-049	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1 К.О. ПАНЧЕВО	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, дипл.инж.арх. ПРОЈЕКАНТ САРАДНИК: ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, магст.инж.арх.	ДАТУМ: СЕПТЕМБАР 2026. БР. ЛИЦЕНЦЕ: 200 0809 05 БР. ЛИЦЕНЦЕ: —	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	АНАЛИЗА ПОЛОЖАЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ		



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА БЛОКОВА
- БРОЈЕВИ БЛОКОВА
- БРОЈЕВИ МАЛИХ БЛОКОВА
- ЗОНА ЦЕНТАР
- УЖИ ЦЕНТАР ГРАДА



ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
- ПАРКИНГ / ФАСТ ПАРКИНГ / ГАРАЖА ПОДЗЕМНА/ НАДЗЕМНА
- УПРАВА, АДМИНИСТРАЦИЈА, ПОСЛОВАЊЕ ЈАВНО-КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И МУЛТИФУНКЦИОНАЛНА ЗОНА
- ЗДРАВСТВО
- ОБРАЗОВАЊЕ
- МУЛТИФУНКЦИОНАЛНА ЗОНА - ОБРАЗОВАЊЕ + СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ ЗА ПОТРЕБЕ ОБРАЗОВАЊА
- СОЦИЈАЛНЕ СЛУЖБЕ
- КУЛТУРА
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО - ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ
- ЖЕЛЕЗНИЦА
- ЈАВНЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- КАНАЛИ
- ПЕШАЧКО БИЦИКЛИСТИЧКА КОМУНИКАЦИЈА
- КУПАЛИШТЕ
- ПРИВЕЗ ЗА ПТИЦЕ
- ПРИВЕЗ УЗ ПОНТОН
- splavovi (namena - ugostitegstvo, sport, rekreacija,turizam,trgovina, kultura)
- БРОЈ СТАЦИОНАЖЕ

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА
- ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА
- СПОРТСКО ПОСЛОВНА НАМЕНА
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ИНТЕРНА ПОВРШИНА - САОБРАЋАЈНИЦА
- ПРОЛАЗИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ
- ГРАНИЦА ЈЕЗГРА
- ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ЈЕЗГРА
- ПРЕДЛОГ РАЗРАДЕ БЛОКОВА

ДАЉА РАЗРАДА ПРОСТОРА

- РАЗРАДА ИЗРАДОМ ПДР-а (ЗАБРАНА ИЗГРАДЊЕ ДО ДОНОШЕЊА ПДР-А)
- РАЗРАДА ИЗРАДОМ УП-а
- РАЗРАДА РАСПИСОМ КОНКУРСА - ОРГАНИЗУЈЕ ГРАД
- БЛОКОВСКА ПОВРШИНА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

ИНВЕСТИТОР:
"NOVA GROUP PROJECT DOO"
УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИКЦА БР. 67, ПАНЧЕВО

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:
ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:
УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1
К.О. ПАНЧЕВО

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО
МБ: 22083520
ПИБ: 114873670
e-mail: studio@kvadrat-plus.com

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА:
—
ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:
НОВА ГРАДЊА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, gunj.ingj.arh.
ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК:
ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, mast.ingj.arh.

БР. ТЕХ. ДОК.
УП-17-08/26-049
ДАТУМ:
СЕПТЕМБАР 2026.
БР. ЛИЦЕНЦЕ:
200 0809 05
БР. ЛИЦЕНЦЕ:
—

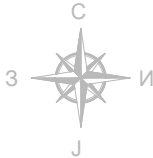
ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:

РАЗМЕРА:
1:4000

БР. ЛИСТА:
2

ИЗВОД ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ЛЕГЕНДА:

- 6127/1

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ
- Г1

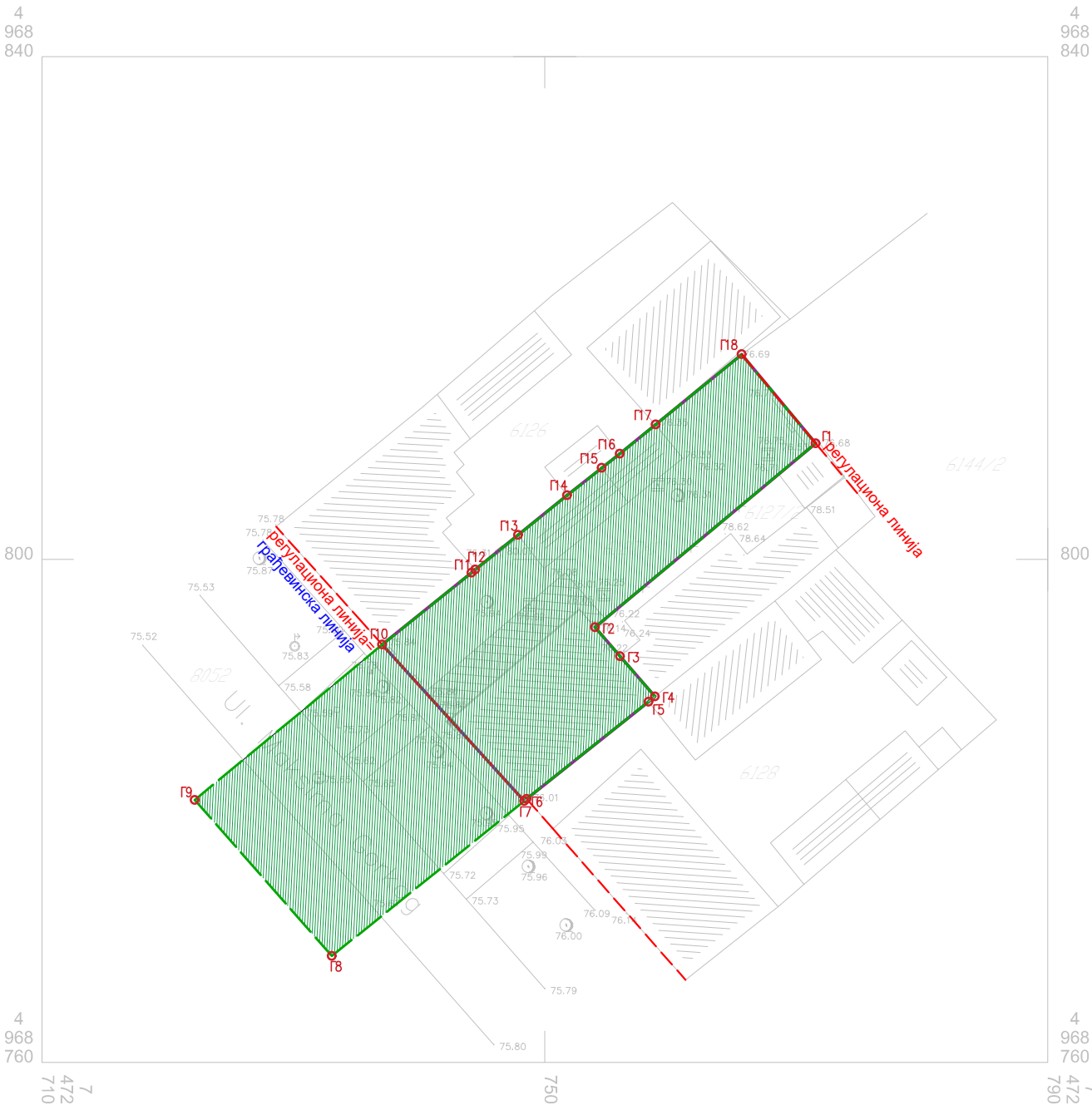
О

Г18

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

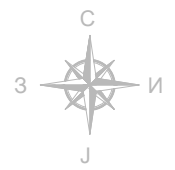
Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	Х	Y
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132



ИНВЕСТИТОР: "NOVA GROUP PROJECT DOO" УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИЌКА БР. 67, ПАНЧЕВО		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 e-mail: studio@kvadrat-plus.com		 kvadrat plus studio		ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 	
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс		ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		БР. ТЕХ. ДОК. УП-17-08/26-049			
		НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: -					
		ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: НОВА ГРАДЊА		ДАТУМ: СЕПТЕМБАР 2026.			
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1 К.О. ПАНЧЕВО		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, гипл.инж.арх.		БР. ЛИЦЕНЦЕ: 200 0809 05			
		ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, маст.инж.арх.		БР. ЛИЦЕНЦЕ: -			
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА				РАЗМЕРА: 1:500	
						БР. ЛИСТА: 3	

ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

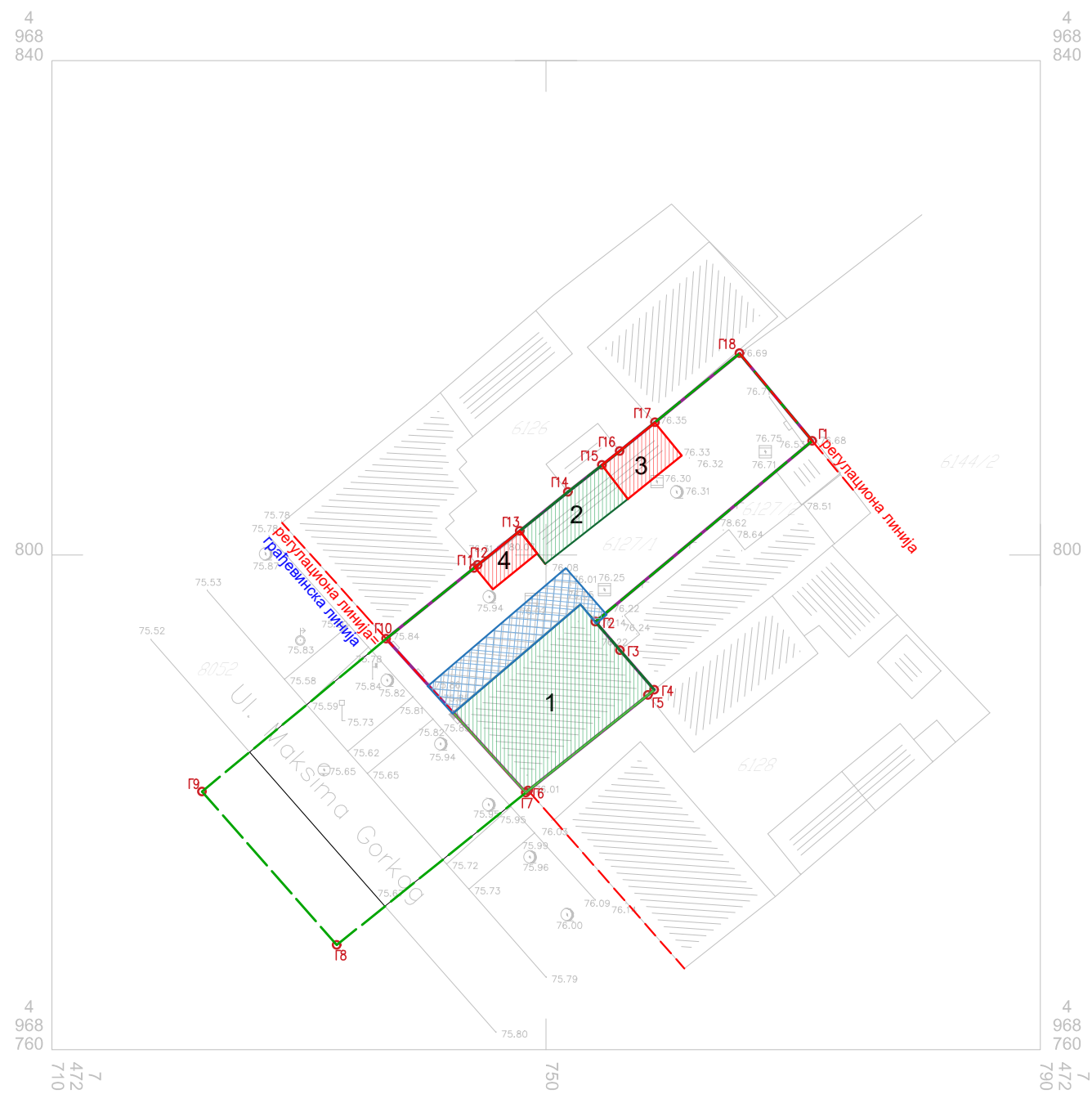


ЛЕГЕНДА:

- 6127/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ
- Г1 Г18 ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА У ШИРИНИ ОД 3m У КОРИСТ СВАКОДОБНИХ ВЛАСНИКА КАТ. ПАРЦЕЛЕ 6127/2 КО ПАНЧЕВО (Извод из базе података катастра непокретности бр. 19345 од 24.08.2026)

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	Х	У
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132



- НА КАТ. ТОП. ПАРЦ. 6127/1 КО ПАНЧЕВО
- 1 ОБЈЕКАТ 1 - Породична стамбена зграда
Објекат преузет из земљишне књиге
Површина - 121m²
ОБЈЕКАТ СЕ УКЛАЊА
 - 2 ОБЈЕКАТ 2 - Помоћна зграда
Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
Површина - 29m²
ОБЈЕКАТ СЕ УКЛАЊА
 - 3 ОБЈЕКАТ 3 - Помоћна зграда
Објекат изграђен без одобрења за градњу
Површина - 19m²
ОБЈЕКАТ СЕ УКЛАЊА
 - 4 ОБЈЕКАТ 4 - Помоћна зграда
Објекат изграђен без одобрења за градњу
Површина - 12m²
ОБЈЕКАТ СЕ УКЛАЊА

ИНВЕСТИТОР: "NOVA GROUP PROJECT DOO" УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИЌИЌА БР. 67, ПАНЧЕВО	STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-mail: studio@kvadrat-plus.com	 kvadrat plus studio	ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БР. ТЕХ. ДОК. УП-17-08/26-049	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1 КО. ПАНЧЕВО	НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: — ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: НОВА ГРАДЊА ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, глп.инж.арх. ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, мст.инж.арх.	ДАТУМ: СЕПТЕМБАР 2026. БР. ЛИЦЕНЦЕ: 200 0809 05 БР. ЛИЦЕНЦЕ: —	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА		РАЗМЕРА: 1:500 БР. ЛИСТА: 4

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА:

- 6127/1

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ
- Г1О-О18

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности Пр+3+Пс
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА НА КРОВУ
- БЕТОНСКЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ЗИД КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПМ

ПАРКИНГ МЕСТО

-0.20

77.32

ВИСИНСКА КОТА



Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	X	Y
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132

ИНВЕСТИТОР:	"NOVA GROUP PROJECT DOO", ул. Стевана Шупљикца бр. 67, Панчево
МЕСТО ГРАДЊЕ:	улица Максима Горког бр. 75, Панчево на кат. парц. топографског броја 6127/1 К.О. Панчево
ОБЈЕКАТ:	ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности Пр+3+Пс
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛИХ ЈЕДИНИЦА:	11 СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:	442.00m²
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКАТА:	265.18m²
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА:	1349.34m²
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:	максимални индекс заузетости 70% - остварено 60.01%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:	није дефинисан Планом - остварено 3.06
ЗЕЛЕНИЛО:	минимално под зеленим површинама 30% - остварено 30.00%
ПОПЛОЧАЊЕ:	остварено 14.53%
БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА:	11 места за паркирање

ИНВЕСТИТОР:
"NOVA GROUP PROJECT DOO"
УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИКЦА БР. 67, ПАНЧЕВО

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:
ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:
УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1
К.О. ПАНЧЕВО

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО
МБ: 22083520
ПИБ: 114873670
е-mail: studio@kvadrat-plus.com

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА:
—

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:
НОВА ГРАДЊА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, **инж.арх.**

ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК:
ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, **маст.инж.арх.**

БР. ТЕХ. ДОК.
УП-17-08/26-049

ДАТУМ:
СЕПТЕМБАР 2026.

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
200 0809 05

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
—

ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:

РАЗМЕРА:
1:500

БР. ЛИСТА:
5

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА:

- 6127/1

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ

Г1

О

18

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности Пр+З+Пс

ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЕШАЧКА СТАЗА

ПОСТОЈЕЋИ ЗИД КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

НОВОПРОЈЕКТОВАНА СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА

ПМ

ПАРКИНГ МЕСТО

ГМ

ГАРАЖНО МЕСТО

К

ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

-0.20

78.85

ВИСИНСКЕ КОТЕ

КОЛСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

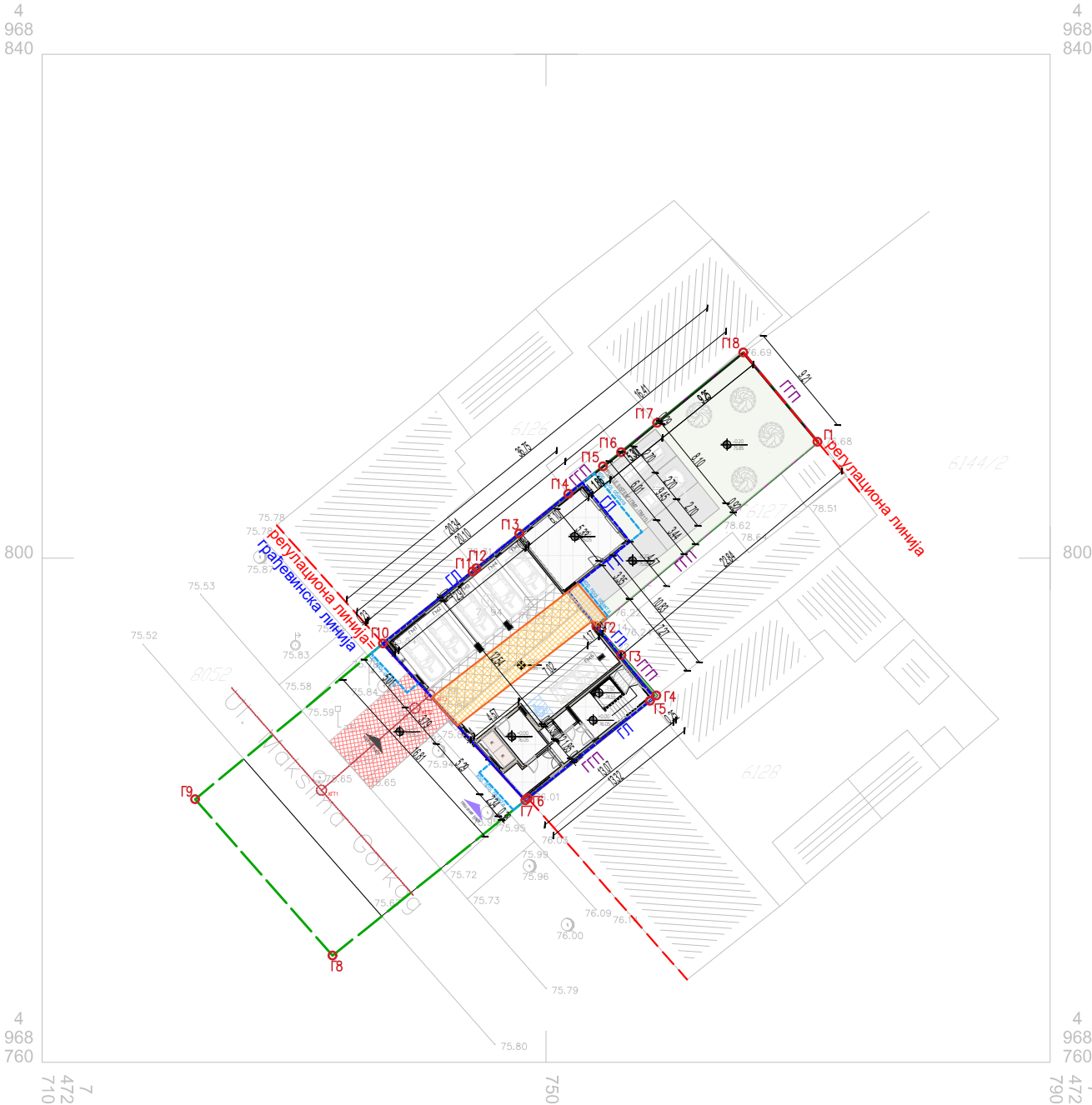
ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

ВИСОКО РАСТИЊЕ



Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	X	Y
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132



ИНВЕСТИТОР: "NOVA GROUP PROJECT DOO" УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИКЦА БР. 67, ПАНЧЕВО		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 e-mail: studio@kvadrat-plus.com		kvadrat plus studio		ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: Наташа Ђ. Митрески инж. арх. 20080905	
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+З+Пс		ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: — ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: НОВА ГРАДЊА		БР. ТЕХ. ДОК. УП-17-08/26-049 ДАТУМ: СЕПТЕМБАР 2026.		БР. ЛИЦЕНЦЕ: 200 0809 05 БР. ЛИЦЕНЦЕ: —	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1 К.О. ПАНЧЕВО		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, инж.арх. ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, маст.инж.арх.				РАЗМЕРА: 1:500	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ				БР. ЛИСТА: 6	

ПЛАН САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА:

- 6127/1

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ
- Г1

О

18

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности Пр+З+Пс
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- ПЕШАЧКА СТАЗА
- ПОСТОЈЕЋИ ЗИД КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- НОВОПРОЈЕКТОВАНА СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА
- ПМ

ПАРКИНГ МЕСТО
- ГМ

ГАРАЖНО МЕСТО
- К

ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
- ВИСИНСКЕ КОТЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ПЕШАЧКИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ВИСОКО РАСТИЊЕ

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	Х	Y
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ ПРИКЉУЧКА:

	Х	Y
КГТ1	7472740.9551	4968788.887
КГТ2	7472739.8306	4968787.8615
КГТ3	7472732.4114	4968781.3352

ИНВЕСТИТОР:
"NOVA GROUP PROJECT DOO"
УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИКЏА БР. 67, ПАНЧЕВО

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО
МБ: 22083520
ПИБ: 114873670
е-mail: studio@kvadrat-plus.com



ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:
ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+З+Пс

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

БР. ТЕХ. ДОК.
УП-17-08/26-049

НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА:
-

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:
НОВА ГРАДЊА

ДАТУМ:
СЕПТЕМБАР 2026.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:
УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1
К.О. ПАНЧЕВО

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, **гупл.инж.арх.**

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
200 0809 05

ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК:
ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, **маст.инж.арх.**

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
-

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

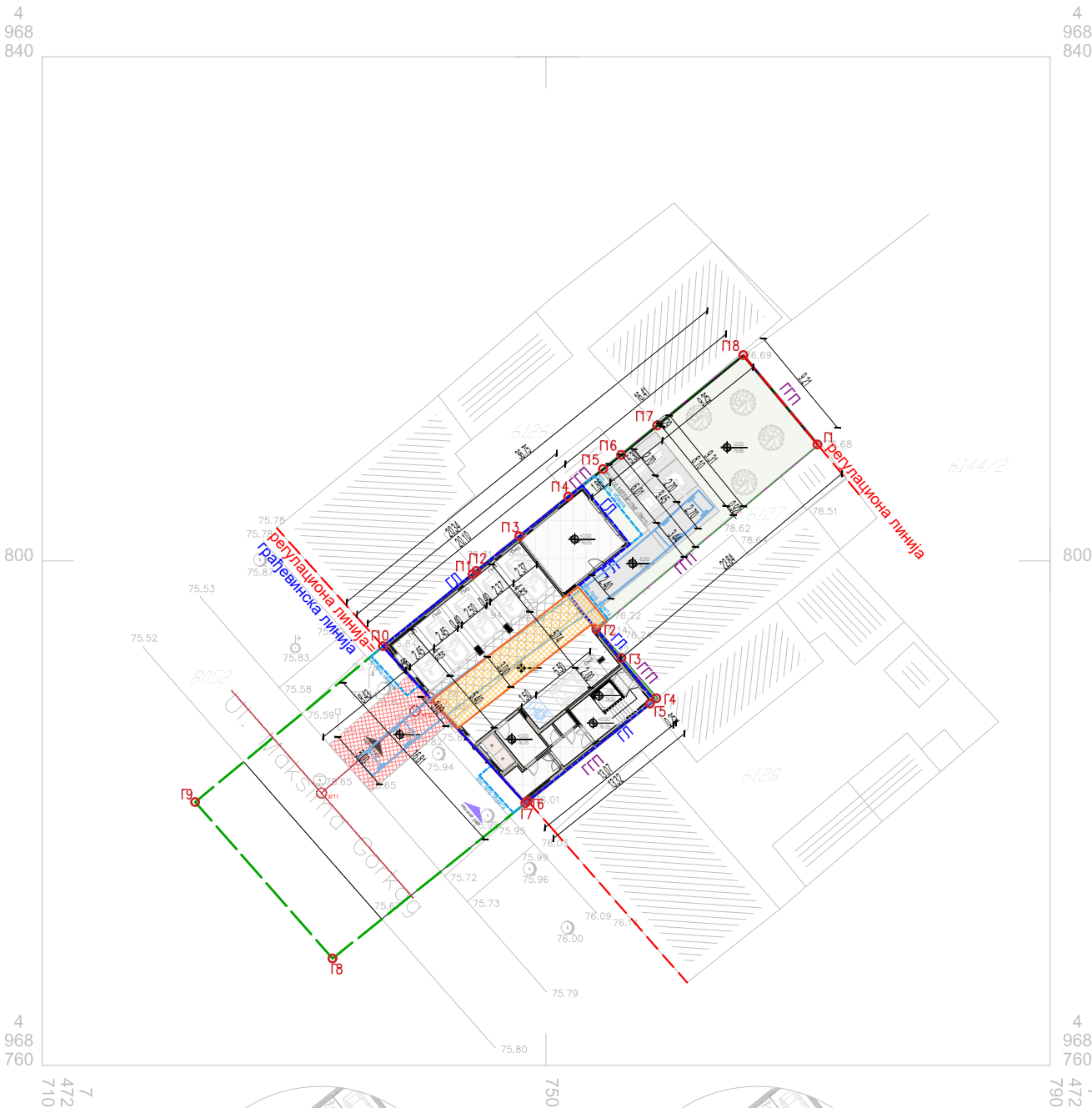
ПЛАН САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

РАЗМЕРА:

1:500

БР. ЛИСТА:

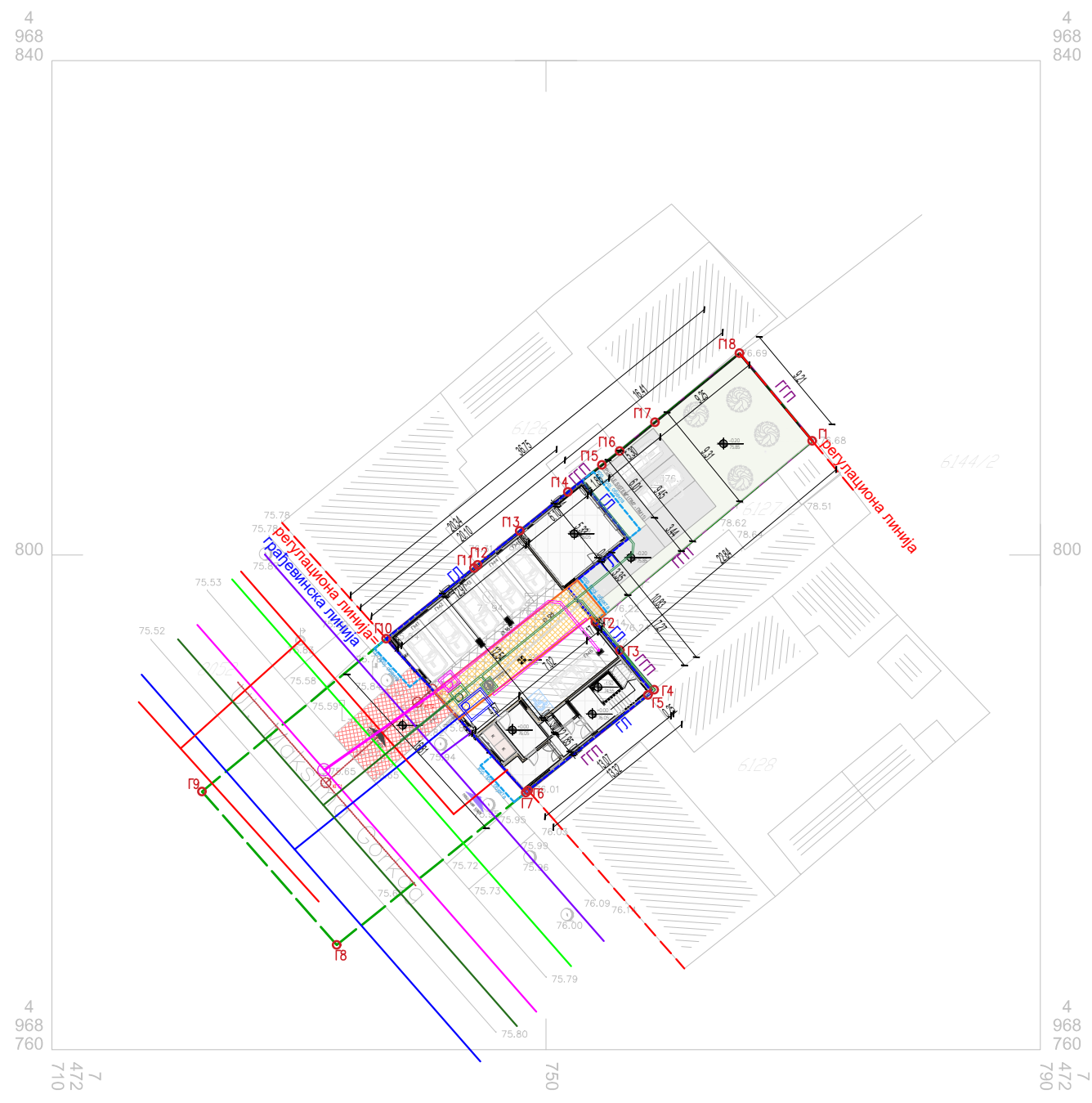
7



МАНЕВАР УЛАСКА НА ПАРКИНГ МЕСТО



МАНЕВАР ИЗЛАСКА СА ПАРКИНГ МЕСТО



ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА:

- 6127/1 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ СУСЕДНИ ОБЈЕКТИ
- ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, спратности Пр+3+Пс
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- ПЕШАЧКА СТАЗА
- ПОСТОЈЕЋИ ЗИД КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- НОВОПРОЈЕКТОВАНА СЛУЖБЕНОСТ ПРОЛАЗА
- ПМ ПАРКИНГ МЕСТО
- ГМ ГАРАЖНО МЕСТО
- К ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

ВИСИНСКЕ КОТЕ



ВИСОКО РАСТИЊЕ

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	Х	У
Г1	7472771.5434	4968809.2338
Г2	7472754.005	4968794.5954
Г3	7472755.9848	4968792.3056
Г4	7472758.7645	4968789.0955
Г5	7472758.2545	4968788.6857
Г6	7472748.5555	4968780.9566
Г7	7472748.3555	4968780.7767
Г8	7472733.0647	4968768.4556
Г9	7472722.1556	4968780.8709
Г10	7472737.0665	4968793.2255
Г11	7472744.166	4968798.9546
Г12	7472744.4758	4968799.205
Г13	7472747.8855	4968801.9543
Г14	7472751.7752	4968805.094
Г15	7472754.5249	4968807.2742
Г16	7472755.9546	4968808.4041
Г17	7472758.8047	4968810.7234
Г18	7472765.6541	4968816.3132

ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- ПЛАНИРАНА ТРАСА И ПРЕДЛОГ ПРИКЉУЧЕЊА НА АТМОСФЕРСКУ КАНАЛИЗАЦИЈУ
- ТРАСА И ПРЕДЛОГ ПРИКЉУЧЕЊА НА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ
- ТРАСА И ПРЕДЛОГ ПРИКЉУЧЕЊА НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ
- ТРАСА И ПРЕДЛОГ ПРИКЉУЧЕЊА НА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНУ МРЕЖУ
- ТРАСА И ПРЕДЛОГ ПРИКЉУЧКА НА ТК КАНАЛИЗАЦИЈУ
- ТРАСА ГАСОВОДА
- РЕВИЗИОНИ ШАХТ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- РЕВИЗИОНИ ШАХТ АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- ШАХТ ВОДОМЕРА СА ЈЕДНИМ ГЛАВНИМ КОМБИНОВАНИМ ВОДОМЕРОМ

ИНВЕСТИТОР:
"NOVA GROUP PROJECT DOO"
УЛ. СТЕВАНА ШУПЉИЌИЌА БР. 67, ПАНЧЕВО

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:
ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, СПРАТНОСТИ Пр+3+Пс

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:
УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ БР. 75, ПАНЧЕВО
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 6127/1
К.О. ПАНЧЕВО

НАЗИВ ЦРТЕЖА:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО
МБ: 22083520
ПИБ: 114873670
е-mail: studio@kvadrat-plus.com

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА:
—

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:
НОВА ГРАДЊА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, дипл.инж.арх.

ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК:
ИЛИЈА ЈОВАНОВИЋ, маст.инж.арх.

БР. ТЕХ. ДОК.
УП-17-08/26-049

ДАТУМ:
СЕПТЕМБАР 2026.

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
200 0809 05

БР. ЛИЦЕНЦЕ:
—

ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:

РАЗМЕРА:
1:500

БР. ЛИСТА:
8

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Ћ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

0.1 NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:

NOVA GROUP PROJECT DOO
ul. Stevana Šupljikca br. 67, Pančevo

Objekat:

**Višeporodični stambeni objekat, spratnosti
Pr+3+Ps u ulici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo**
na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O.
Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Vrsta radova:

nova gradnja

Glavni projektant:

Tamara S. Ivić, mast.inž.arh.

Broj licence:

321 A115 25

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

IDR – 17 – 06/26 – 049

Mesto i datum:

Pančevo, septembar 2026.

Glavni projektant

Punomoćnik

--	--

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
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
0.12.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANT

Na osnovu člana 128a 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, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

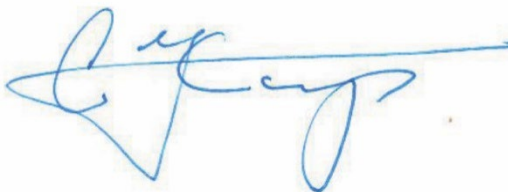
za izradu Idejnog rešenja za novu gradnju **Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+3+Ps**, u ulici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O. Pančevo, određuje se:

Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.....br. licence 321 A115 25

Investitor:

SRĐAN KOLAR

Potpis:



0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant Idejnog rešenja za novu gradnju **Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+3+Ps** u ulici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O. Pančevo

Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

- da su delovi projekta Idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta u skladu sa uslovima imalaca javnih ovlašćenja;

0.	GLAVNA SVESKA	br. IDR - 17 - 06/26 - 049
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. IDR - 17 - 06/26 - 049
Glavni projektant (IDR):		Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.
Broj licence:		321 A115 25
Potpis:		
Broj tehničke dokumentacije:		IDR - 17 - 06/26 - 049
Mesto i datum:		Pančevo, septembar 2026. godine

0.5 SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	Broj: IDR - 17 - 06/26 - 049
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj: IDR - 17 - 06/26 - 049

0.6 PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

Broj licence: 321 A115 25

Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: Studio Kvadrat Plus DOO Pančevo,
Trg Slobode br. 1, 26000 Pančevo

Odgovorni projektant: Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

Broj licence: 321 A115 25

Potpis:



0.7 PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, spratnosti Pr+3+Ps

tip objekta:	Objekat u neprekinutom nizu	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	B	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	Stambene zgrade sa tri ili više stanova – izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni boravak – do 2000 m ² I P+4+Pk (PS) Klasifikacioni broj 112221-kategorija B
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije – Celina 1 ŠIRI CENTAR (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo („Službeni list grada Pančeva“ br. 19/12, 27/12–ispravka, 1/13–ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 i 25/18–ispravka, 6/19, 23/22)	
Grad/Opština:	Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta/radova koji su predmet zahteva:	6127/1 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	8052 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona 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 kolizaciji sa predmetnim radovima:	8052 K.O. Pančevo
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:	Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada, spratnosti Pr, objekat preuzet iz zemljišne knjige, površine 121m ² ; Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, površine 29m ² ; Objekat br. 3 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 19m ² ; Objekat br. 4 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 12m ² ;
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	8052 K.O. Pančevo

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU: (DSEE, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasovod, telekomunikacije I dr.)	
Elektroenergetska distributivna mreža	
priključak na elektroenergetsku mrežu (instalacija/mreža):	Prema uslovima "Elektrodistribucije Pančevo"
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	trofazno brojilo
Potrebni kapaciteti za različite namene	Stanovi, 3x25A, 3kom x 17.25Kw (Stanovi br. 2, 5, i 8) Stanovi, 3x32A, 8kom x 22.08kW (Stanovi 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10 i 11)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Zajednička potrošnja, 3x25A, 1kom x 17.25kW Lift, 3x25A, 1kom x 17.25kW Ostava, 3x25A, 1kom x 17.25kW

	PUZZLE sistem, 3x25A, 1kom x 17.25kW Hidrocil, 3x16A, 1kom x 11.04kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Saobraćajna infrastruktura	
priključak na saobraćajnu infrastrukturu	Prema uslovima JP "Urbanizam", projektom predviđen pristupni put u širini od 5.00m.
Saobraćajna infrastruktura	
priključak na vodovodnu mrežu	Prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U sklopu tehničkog opisa nalazi se hidraulički proračun.
priključak na kanalizacionu mrežu	Prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U sklopu tehničkog opisa nalazi se proračun na osnovu kojeg je dimenzionisan prečnik priključka.
Priključak na atmosfersku kanalizacionu mrežu:	Prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U sklopu tehničkog opisa nalazi se proračun na osnovu kojeg je dimenzionisan prečnik priključka.
Priključak na gasovodnu mrežu:	Nije predviđeno priključenje objekta na gasovodnu mrežu.
Priključak na toplovodnu mrežu:	Nije predviđeno priključenje objekta na toplovodnu mrežu.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Pr+3+Ps

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	6127/1 K.O. Pančevo: 442.00m²
	ukupna BRGP:	1349.34m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	1349.34m²
	ukupna NETO površina:	1098.14m²
	BRUTO površina prizemlja:	265.18m²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	/
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Pr+3+Ps
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprati dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: 11.50m Sleme: 15.25m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Teren: 75.85m n.v. Venac: 87.35m n.v. Sleme: 91.35m n.v.
	spratna visina:	Prizemlje: 2.67m Sprat: 2.87m
	broj stanova:	11 stambenih jedinica
	Broj poslovnih prostora:	/
	Broj garaža/garažnih mesta:	6 garažnih mesta od kojih je 1 planirano za lica sa invaliditetom
	broj parking mesta:	5 parking mesta na PUZZLE sistemu
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	SI-JZ
	nagib krova:	neprohodan ravan krov 2°
	materijalizacija krova:	trava
procenat zelenih površina:	minimalno pod zelenim nezastrtim površinama 30%	na parceli 109.88m ² – 24.86% zeleni krov – 22.73m ² – 5.14% UKUPNO 132.61m² – 30.00%
indeks zauzetosti:	maksimalno pod objektima 70%	60.61%
procenat popločanih površina:		Beton – 64.22m ² – 14.53%
indeks izgrađenosti:	Nije definisa	3.06

Način grejanja:		Toplotne pumpe (vazduh-voda)
predračunska vrednost objekta:		95,527,500.00 rsd

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Predmet Idejnog rešenja je izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+3+Ps, u ulici Maksima Gorkog br. 75 u Pančevu, na katastarskoj parceli topografskog broja 6127/1 K.O. Pančevo. Investitor je „NOVA GROUP PROJECT DOO“ u ulici Stevana Šupljikca br. 67, Pančevo.

Planirani objekat je po nameni višeporodični stambeni objekat, kategorije B, klasifikacione oznake 112221.

Idejno rešenje obuhvata arhitektonsko-građevinsko rešenje objekta, organizaciju stambenih jedinica, rešenje mirujućeg saobraćaja, uređenje slobodnih i zelenih površina, kao i priključenje na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu.

LOKACIJA I URBANISTIČKI KONTEKST

Predmetna lokacija nalazi se u Pančevu, u ulici Maksima Gorkog br. 75, na katastarskoj parceli br. 6127/1 K.O. Pančevo. Površina predmetne katastarske parcele iznosi 442.00m².

Položaj lokacije u odnosu na javnu saobraćajnu površinu, karakter bloka, neposredno okruženje i urbanistički parametri važećeg planskog dokumenta predstavljali su osnov za formiranje prostornog i funkcionalnog koncepta rešenja.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Na predmetnoj katastarskoj parceli 6127/1 K.O. Pančevo nalazi se 4 postojeća objekata:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada, spratnosti Pr, objekat preuzet iz zemljišne knjige, površine 121m²;

Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, površine 29m²;

Objekat br. 3 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 19m²;

Objekat br. 4 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 12m²;

**Navedeni objekti prikazani su na grafičkom prilogu – Situacija postojećeg stanja.*

Svi navedeni objekti na katastarskoj parceli 6127/1 K.O. Pančevo predviđeni su za uklanjanje radi realizacije planirane izgradnje i tretiraće se u tehničkoj dokumentaciji za ishodovanje građevinske dozvole.

Teren je ravan, sa malim visinskim razlikama, što je uzeto u obzir prilikom definisanja nivelacionog i saobraćajnog rešenja. Prema raspoloživim podacima, predmetna lokacija pripada klimatskoj zoni II i zoni seizmičnosti VII.

PLANSKI OSNOV I IZVOD IZ PLANA

Planski osnov za izradu Idejnog rešenja predstavlja Plan generalne regulacije – Celina 1 „Širi centar” (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo („Službeni list grada Pančeva” br. 19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 i 23/22) – (u daljem tekstu ”Plan”).

Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu navedenog Plana, u zoni šireg centra, u bloku 160 koji je namenjen stanovanju, u okviru izgrađenog gradskog tkiva. Urbanistički uslovi za predmetnu zonu odnose se na namenu, položaj objekta na parceli, spratnost, urbanističke parametre, pristup parceli, rešenje mirujućeg saobraćaja, infrastrukturno opremanje i uređenje slobodnih površina. Na osnovu navedenog planskog osnova pristupilo se izradi Idejnog rešenja predmetnog objekta.

NAMENA OBJEKTA I NAMENA POVRŠINA

Planirani objekat je po nameni višeporodični stambeni objekat. U okviru objekta nije predviđena poslovna namena.

Objekat je usklađen sa Planom definisanom namenom prostora i karakterom zone u kojoj se lokacija nalazi.

FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Idejnim rešenjem obuhvaćena je katastarska parcela br. 6127/1 K.O. Pančevo, površine 442.00m².

URBANISTIČKI PARAMETRI I USLOVI IZGRADNJE

Indeks zauzetosti

Planom je definisano da je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti (maksimalno pod objektima), za zonu šireg centra, Iz=70%.

Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 60.01%.

Zelene površine

Minimalni procenat zelenih površina definisan Planskim dokumentom je 30%.

Procenat zelenih površina na predmetnoj parceli iznosi 30.00%, od toga 5.14% na zelenom krovu objekta.

Ostvareni procenat popločanih površina je 14.53%. Indeks izgrađenosti Planom nije definisan, ostvareni indeks izgrađenosti na predmetnoj lokaciji iznosi 3.06.

Vertikalna regulacija

Primarni parametar koji definiše visinu objekta uslovljen je maksimalnom visinom venca i slemena. Objekat postavljen uz uličnu regulaciju može imati maksimalnu visinu venca 14.50m i visinu slemena 18.50m.

Projektovani objekat je postavljen na regulacionu liniju, sa ostvarenom visinom venca od 11.50m, visinom slemena od 15.25m, mereno od kote uličnog trotoara.

Na ovaj način objekat je usklađen sa planom propisanim parametrima vertikalne regulacije.

Horizontalna regulacija

Višeporodični stambeni objekat, spratnosti Pr+3+Ps postavljen je kao objekat u neprekinutom nizu.

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom, ka parceli 8052 K.O. Pančevo – ul. Maksima Gorkog. Objekat je postavljen kao objekat u neprekinutom nizu, odnosno do bočnih granica sa katastarskim parcelama topografskih brojeva 6126 i 6128 K.O. Pančevo. Od bočne granice parcele 6127/2 K.O. Pančevo udaljen je od 3.44m do 3.56m. Od zadnje granice parcele, 6127/2 K.O. Pančevo, udaljen je 0 do 0.25m. Novoprojektovani predmetni objekat postavljen je na udaljenju od 4.57m od postojećeg objekta na susednoj katastarskoj parceli 6127/2 K.O. Pančevo.

Predmetni objekat postavljen je na parceli u skladu sa uslovima važećeg planskog dokumenta, oblikom i dimenzijama predmetne lokacije, kao i sa potrebom da se obezbede racionalna organizacija stambenih sadržaja, pristupi, parkiranje i uređenje slobodnih površina.

Ispusti fasadnih ravni

Idejnim rešenjem predviđeno je da fasada orijentisana ka ulici Maksima Gorkog ostvaruje 7.66% ispusta, odnosno 19.97m², od ukupne površine fasada koja iznosi 260.57m².

Ostvareni ispusti su dubine 120cm.

Idejnim rešenjem predviđeno je da fasada orijentisana ka zadnjem dvorištu ostvaruje 12.00% ispusta, odnosno 25.52m², od ukupne površine fasade koja iznosi 212.51m² (mereno iznad prizemlja). Ostvareni ispusti su dubine 120cm.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje prilagođeno je postojećem terenu, koji je ravan, sa malim visinskim razlikama. Kota terena iznosi 78.85m n.v. Kota prizemlja objekta je podignuta 0.20m u odnosu na kotu uličnog trotoara, a sve u skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Visinska regulacija objekta usklađena je sa konfiguracijom terena, pristupnim površinama i uslovima odvođenja atmosferskih voda.

Pristupačnost objekta

Pešački pristup objektu obezbeđen je sa javne saobraćajne površine, iz ulice Maksima Gorkog, preko pristupne površine koja vodi do glavnog ulaza u objekat. Kota prizemlja objekta podignuta je za 0.20 m u odnosu na kotu uličnog trotoara, a savladavanje visinske razlike predviđeno je u okviru ulazne zone, bez

arhitektonskih barijera, u skladu sa propisima kojima se uređuje pristupačnost objekata.

Glavni ulaz u objekat, zajednički komunikacioni prostori, hodnici i vertikalne komunikacije projektovani su tako da omoguće nesmetano kretanje korisnika, uključujući i osobe sa invaliditetom, decu i starija lica. U objektu je predviđen lift kojim je omogućena vertikalna komunikacija između etaža.

U okviru garažnog prostora planirano je jedno parking/garažno mesto za osobe sa invaliditetom, sa dimenzijama i pristupnom zonom u skladu sa važećim propisima o pristupačnosti, što je prikazano u grafičkim prilogima Idejnog rešenja.

Svi elementi pristupa, ulazne zone, zajedničkih komunikacija i parkiranja biće detaljno razrađeni u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima o tehničkim standardima pristupačnosti.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Funkcionalna organizacija objekta

Arhitektonskim rešenjem predviđena je izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta.

Predmetni objekat sadrži ukupno 11 stambenih jedinica.

U prizemlju su planirni zajednički prostori za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju i prostorija za komunalni otpad, tehničke prostorije za potrebe funkcionisanja objekta, kao što je prostorija za smeštaj hidrocilskog postrojenja i prostorija za održavanje higijene objekta; garažni prostor sa 6 garažnih mesta, od kojih je 1 planirano za lica sa invaliditetom i prolaz do dvorišta objekta, u okviru kojeg se nalazi još 5 parking mesta, na „Puzzle“ sistemu za parkiranje. Garažni prostor u prizemlju funkcionalno je odvojen od stambenog dela objekta i zajedničkih komunikacija. Provetravanje garažnog prostora, odvodnjavanje poda garaže, protivpožarno odvajanje, kao i sve mere protivpožarne zaštite garažnog prostora, biće detaljno razrađeni u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih organa, važećim propisima i posebnim elaboratima.

Na prvom spratu, drugom i trećem nalazi se po 3 stana, dok su na povučenom spratu predviđena 2 stana.

Stambene jedinice su projektovane u skladu sa strukturama koje su definisane Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova.

Vertikalna komunikacija rešena je kroz zajedničke komunikacione prostore, uz planirani lift i stepenište.

U objektu je projektovan svetlarnik radi obezbeđenja prirodnog osvetljenja i provetravanja pojedinih prostorija. Dimenzije svetlarnika usklađene su sa minimalnim uslovima propisanim Pravilnikom o uslovima i normativima za

projektovanje stambenih zgrada i stanova. Svetlarnik, ka katastarskoj parceli 6126 K.O. Pančevo, projektovan je od prizemne etaže.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Arhitektonsko oblikovanje predmetnog objekta zasniva se na savremenom i racionalnom pristupu, uz uvažavanje namene objekta, prostornog konteksta, urbanističkih uslova i funkcionalne organizacije.

Objekat je koncipiran kao jedinstvena arhitektonsko-funkcionalna celina, pri čemu su volumeni, fasadne ravni, otvori i završna obrada oblikovno usklađeni tako da formiraju skladnu i jasno čitljivu celinu.

Materijalizacija objekta predviđena je primenom savremenih, trajnih i funkcionalno odgovarajućih materijala, u skladu sa projektovanim arhitektonskim konceptom, tehničkim zahtevima i uslovima energetske efikasnosti.

Na objektu je predviđen ekstenzivni zeleni ravan neprohodan krov, nagiba 2%. Krovna konstrukcija, odnosno poslednja ploča, predviđena je od armiranog betona.

Atmosferske vode sa ravnog krova se odводе horizontalnim olucima i olučnim vertikalama, sa jedne strane u zelene površine na sopstvenoj parceli, a odatle slivnicima u atmosfersku kanalizacionu mrežu, dok se sa druge strane ka ulici Maksima Gorkog upuštaju u javnu površinu.

Izlazak na krov planiran je stepeništem koje je projektovano kao servisno stepenište, kako bi krov mogao da se održava.

Zidovi

Fasadni zidovi planirani su od klima bloka debljine $d=20\text{cm}$. Pregradni zidovi između stanova planirani su od klima bloka debljine $d=25\text{cm}$, dok su pregradni zidovi unutar stanova od bloka debljine $d=12\text{cm}$. Ventilacioni kanali ozidani su YTONG blokom debljine $d=5\text{cm}$.

Podovi

Podne obloge u stanovima su keramičke pločice i parket, u zavisnosti od namene prostorije. Na terasama, lođama, kao i u zajedničkim prostorima za komunikaciju predviđena je granitna keramika.

U garažnom prostoru kao završna obrada predviđen je beton, dok se u tehničkim prostorijama predviđa keramika.

Izolacija

Na objektu su predviđene odgovarajuće termo, hidro i zvučne izolacije u skladu sa namenom objekta, konstruktivnim rešenjima i uslovima energetske efikasnosti.

Termoizolacija spoljnih zidova predviđena je u okviru fasadnog sistema, postavljanjem kamene vune debljine $d=12\text{cm}$, dok su krovne i podne konstrukcije izolovane u skladu sa projektovanim slojevima i zahtevima toplotne zaštite objekta.

Hidroizolacija je predviđena na delovima objekta koji su u kontaktu sa tlom, u zoni prizemne etaže, kao i u krovnim ravnima i mokrim čvorovima, odnosno kupatilima, u skladu sa tehničkim zahtevima i namenom prostora.

U cilju obezbeđenja odgovarajućeg akustičkog komfora, između stambenih jedinica predviđena je zvučna izolacija, a armirano-betonska platna oblažu se kamenom vunom debljine $d=5\text{cm}$, u skladu sa projektovanim rešenjem.

Stolarija

Fasadni prozori i balkonska vrata planirani su od PVC-a sa aluminjumskom spoljnom oblogom i termoizolacionim staklom.

Unutrašnja stolarija u stanovima planirana je od drveta, dok su ulazna vrata u stanove čelična, sigurnosna.

Ulazna vrata planirana su od aluminijuma.

Limarski radovi

Na objektu su predviđeni limarski radovi u svemu prema arhitektonskom rešenju, a obuhvataju izradu i ugradnju svih potrebnih opšivki, okapnica, oluka, olučnih vertikalna i drugih limarskih elemenata

za zaštitu fasadnih i krovnih površina od atmosferskih uticaja. Svi limarski elementi biće izvedeni od odgovarajućeg materijala, u skladu sa tehničkim zahtevima, projektovanim detaljima i važećim standardima.

Grejanje

Grejanje objekta predviđeno je na struju, putem toplotnih pumpi (vazduh-voda). Pozicije spoljnih jedinica toplotnih pumpi, način vođenja instalacija, odvođenje kondenzata, mere zaštite od buke i obezbeđenje sanitarne tople vode biće definisani u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja i projektom mašinskih instalacija.

KONSTRUKTIVNI SISTEM

Objekat je planiran kao armiranobetonska konstrukcija, sa sistemom stubova, zidova/jezgara i međuspratnih armiranobetonskih ploča. Konačan tip fundiranja, klase betona i dimenzije konstruktivnih elemenata biće definisani u okviru projekta konstrukcije i statičkog proračuna u narednim fazama tehničke dokumentacije.

Krovnna konstrukcija je armirano-betonska.

MERE ZAŠTITE

Objekat je projektovan u skladu sa opštim uslovima zaštite životne sredine, energetske efikasnosti, zaštite od zemljotresa i protivpožarne zaštite. Energetske karakteristike objekta biće dokazane u okviru elaborata energetske efikasnosti u narednim fazama tehničke dokumentacije. Predviđena termoizolacija fasadnih

zidova od kamene vune debljine 12cm predstavlja deo sistema toplotne zaštite objekta.

Za potrebe protivpožarne zaštite objekat je opremljen hidrocilskim postrojenjem za protivpožarnu mrežu i unutrašnjom hidrantskom mrežom. Dalja razrada svih mera zaštite biće izvršena u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih institucija i posebnim elaboratima.

PRISTUP PARCELI I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup predmetnoj lokaciji obezbeđen je iz ulice Maksima Gorkog. Projektom je predviđen saobraćajni priključak, širine **5.00m**, u skladu sa uslovima JP „Urbanizam” i projektovanim saobraćajnim rešenjem. Pristupni put je definisan osovinski i koordinatama osovinskih tačaka.

Pešački pristup objektu organizovan je sa javne saobraćajne površine, dok su interne komunikacije u okviru parcele rešene tako da omoguće funkcionalan pristup ulazu, garaži i svim pratećim sadržajima.

KOORDINATE TAČAKA NOVOPROJEKTOVANIH SAOBRAĆAJNIH PRIKLJUČAKA

br.	X (m)	Y (m)
KGT 1	7472740.9951	4968788.887
KGT 2	7472739.8306	4968787.8615
KGT 3	7472732.4114	4968781.3352

Parkiranje

Zadovoljenje potreba stacionarnog saobraćaja putničkih vozila rešeno je u potpunosti na predmetnoj parceli. U okviru prizemne garaže, planirano je 6 garažnih mesta, od kojih je 1 planirano za lica sa invaliditetom. U dvorištu zgrade na parceli predviđeno je 5 parking mesta, na „Puzzle” sistemu za parkiranje, u skladu sa kriterijumom iz Plana.

Planirani objekat ima 11 stambenih jedinica, što je 11 mesta za parkiranje.

U prizemnoj garaži planirano je:

- 2 garažna mesta – dimenzija 4.82m h 2.45m
- 2 garažna mesta – dimenzija 4.82m h 2.37m
- 1 garažno mesto – dimenzija 4.82m h 2.50m
- 1 garažno mesto za osobe sa invaliditetom – dimenzija 7.00m h 2.00m (u skladu sa standardom SRPS U. S4. 234 (april 2020))

U dvorištu objekta, planirano je:

- 5 parking mesta na „Puzzle” sistemu za parkiranje – dimenzija 5.30m h 8.10m

PRAVILA I USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo, br. 02-81-2/2026-0106 od 02.06.2026. godine određeno je mesto za postavljanje posuda za otpad unutar predmetne parcele.

Idejnim rešenjem predviđeno je postavljanje 2 kontejnera zapremine $V=1,1\text{m}^3$ za otpad u posebnoj prostoriji u prizemlju objekta, koja se nalazi uz regulacionu liniju parcele.

PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURNU MREŽU

Predviđeno je priključenje objekta na postojeću infrastrukturu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

Priključci su predviđeni na:

- elektroenergetsku mrežu,
- vodovodnu mrežu,
- kanalizacionu mrežu,
- atmosfersku kanalizaciju,
- telekomunikacionu mrežu.

Način grejanja objekta predviđen je na struju, putem toplotnih pumpi (vazduh-voda), u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

OPIS PRIKLJUČENJA HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Za sanitarnu i protivpožarnu vodovodnu mrežu predviđeni su novi priključci i prateća oprema, u skladu sa tehničkim uslovima i hidrauličkim proračunima. Za predmetni objekat predviđene su:

- sanitarna vodovodna mreža,
- unutrašnja hidrantska mreža,
- fekalna kanalizacija,
- atmosferska kanalizacija.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 49.00 J.O. odnosno $Q=1.75\text{ l/s}$. Potreban priključak je $\varnothing 50\text{mm}$ unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik DN65.

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 6.79\text{ l/s}$. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

Ukupan kapacitet atmosferske kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 3.99\text{ l/s}$. Potreban priključak za atmosfersku kanalizaciju je promera 160mm.

OPIS PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom se izvodu u skladu sa uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane EPS Distribucije, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo.

Potrebni energetske kapaciteti

Potrebni kapaciteti za različite namene:

Stanovi, 3x25A, 3kom x 17.25kW (Stanovi br. 2, 5 i 8)

Stanovi, 3x32A, 8kom x 22.08kW (Stanovi br. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10 i 11)

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju:

Zajednička potrošnja, 3x25A, 1kom x 17.25kW

Lift, 3x25A, 1kom x 17.25kW

Ostava, 3x25A, 1kom x 17.25kW

„PUZZLE“ sistem, 3x25A, 1 kom x 17.25kW

Hidrocil, 3x16A, 1kom x 11.04kW

OPIS PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU

Predmetni objekat priključiće se na telekomunikacionu mrežu u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća “Telekom Srbija” a.d. Beograd.

13.4. TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

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

SANITARNA VODOVODNA MREŽA:

Snabdevanje predmetnog objekata sanitarnom vodom vršiće preko novog priključka Ø50MM (DN65) odnosno preko glavnog vodomera: Ø32mm za sanitarnu mrežu koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 49 J.O. odnosno $Q=1.75$ lit/sec. Potreban priključak je Ø50mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik dn65.

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

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

Vodovodna sanitarna mreža je predviđena od PE i PP cevi i fittinga. Cevna mreža je od propilenskih cevi N.P.10 . Cevi vidno postavljene za hidrantsku mrežu su čelično pocinkovane, a za sanitarnu mrežu, cevi su izolovane termoizolacijom „Plamfleksa“ d=3cm. Cevi za konstrukciju moraju biti pričvršćene na svakih 1.5–2m, i obavezno ih odmaknuti 6cm od zida, radi održavanja higijene.

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

Na čitavoj mreži razvoda tople i hladne vode predviđeni su segmentni-revizioni zatvarači koji u slučaju havarije mogu da isključe potrošačke vodovodne vertikale, kao i potrošačke grane na svakoj etaži, tj sanitarne blokove. Kompletan razvod instalacije vode – razvodnih grana će se izraditi unutar slojeva poda kao I u visini priključka dok će vodovodne vertikale biti postavljene skriveno u zidovima. Na spojevima vertikala sa razvodnim horizontalnim instalacijama – granama će se ugraditi revizioni ventili. Kompletan razvod instalacije tople i hladne vode će se izraditi od PP-R i PE cevi sa varenim spojevima, a cjevi će se izolovati termoizolacijom. U šahti za smeštaj vodomera će se ugraditi sva potrebna oprema i armatura vodomera.

Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomerni u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 6.79$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

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

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikala koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikala vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod dalje

nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim prilogima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150.

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 3.99$ lit/sec. Potreban priključak za atmosfersku kanalizaciju je promera 160mm.

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

PRORAČUN FEKALNE KANALIZACIJE

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

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

po standardu DIN 1986

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

SANITARNI		BROJ		AWs		ΣAWs
OBJEKTI		IZLIVA				
		kom		lit / sec		lit / sec
umivaonik		20		0.50		10.00
WC šolja		20		2.50		50.00
tus kada		12		1.00		12.00
mašina za ves		11		0.50		5.50
sudopera		11		1.00		11.00
mašina za sudove		11		0.50		5.50

94.00

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju $Q = 6.79$ lit / sec

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

Punjenje cevi $\approx 0.6 D$

$Q = 11,30$ lit / sec

$v = 1,09$ m / sec

DIMENZIONISANJE SANITARNOG VODOVODA VV1

deonica		dužina deonice L	J.O.	količina vode	prečnik Du mm	gubitak	gubitak
od	do	m		lit/sec	Ø	bar	bar
PS	III	2.89	10.750	0.82	25	0.28	0.81
III	III	2.87	23.500	1.21	32	0.15	0.43
II	I	2.87	36.250	1.51	32	0.25	0.72
I	VV1(pr)	7.80	49.000	1.75	40	0.10	0.78
VV1(pr)	hidrocil	1.00	49.000	1.75	50	0.03	0.03
hidrocil	vodomer	10.00	49.000	1.75	50	0.03	0.30
vodomer	reg	1.00	49.000	1.75	50	0.03	0.03
							3.097

Raspoloživi pritisak u mreži je 2,5 bara

gubitak u mreži	3.10 m
gubitak na geodetskoj visini	14.50 m
gubitak na vodomeru	6.00 m
	23.60 m

Raspoloživi pritisak u mreži	2.500 bara
Potreban pritisak za objekat	2.360 bara
Slobodan pritisak na posl. Točućem mestu	0.500 bara
Nedostaje pritiska	-0.360 bara

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

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

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

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

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

Slivne rešetke	slivna površina (m ²)	koeficijent C (-)	kol.padavina (l/sec/ha)	Q (l/s)
KROV	270	0.9	140	3.402
PARKIRANJE	210	0.2	140	0.588
				3.99

USVOJEN PREČNIK ZA ATMOSFERSKU KANALIZACIJU FI160mm

USVAJA SE SEPARATOR P NST NS3 B125 iz koga ce se vode usmeriti ka atmosferskojkanalizaciji

ZAKLJUČAK

Idejno rešenje predmetnog Višeporodičnog stambenog objekta formirano je u skladu sa planskim osnovom, prostornim mogućnostima lokacije, funkcionalnim zahtevima investitora i važećim propisima.

Glavni projektant: Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

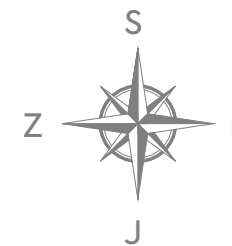
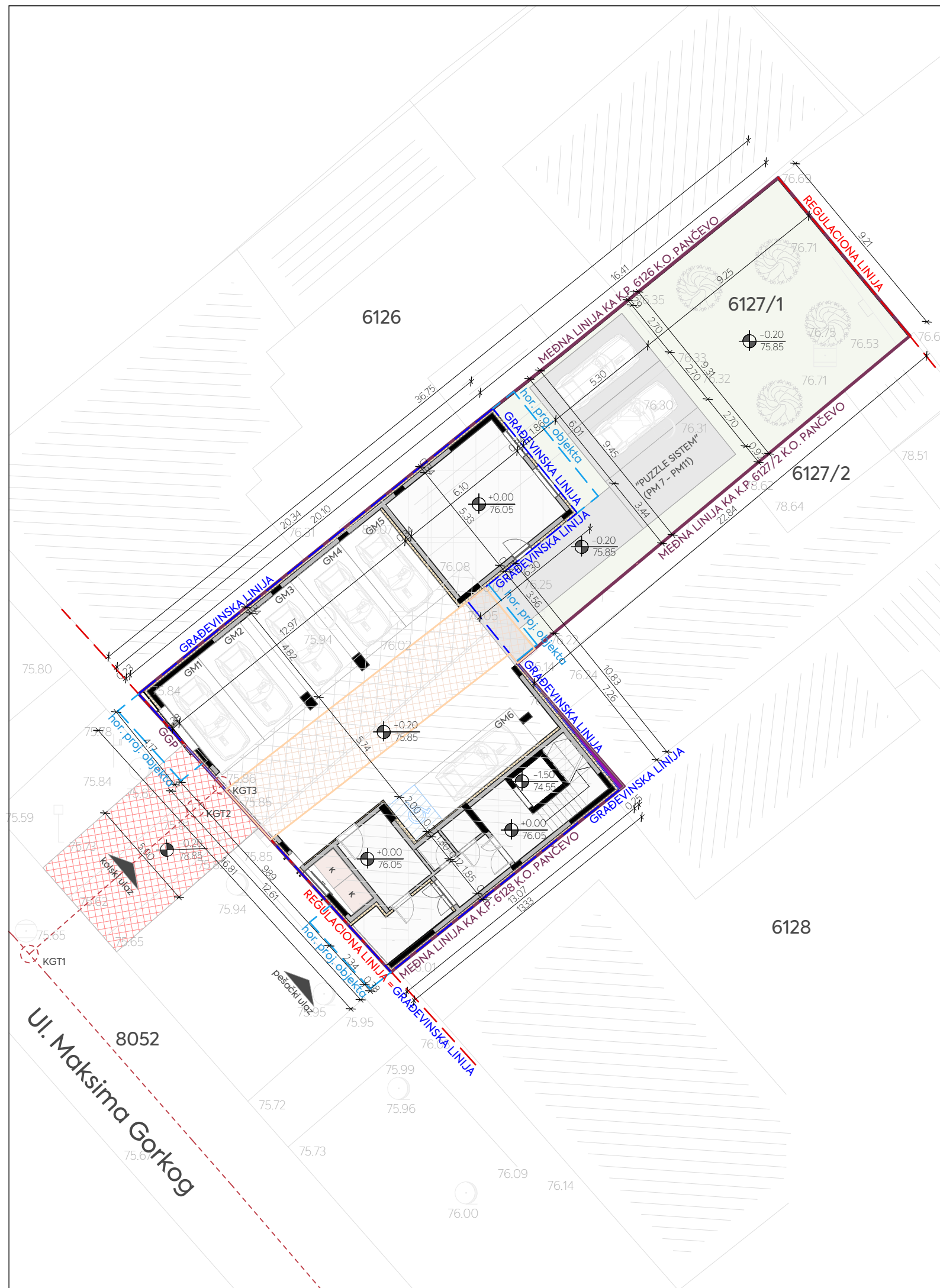
Broj licence: 321A11525

Potpis:



0.12. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

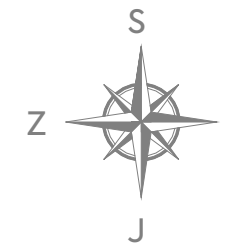
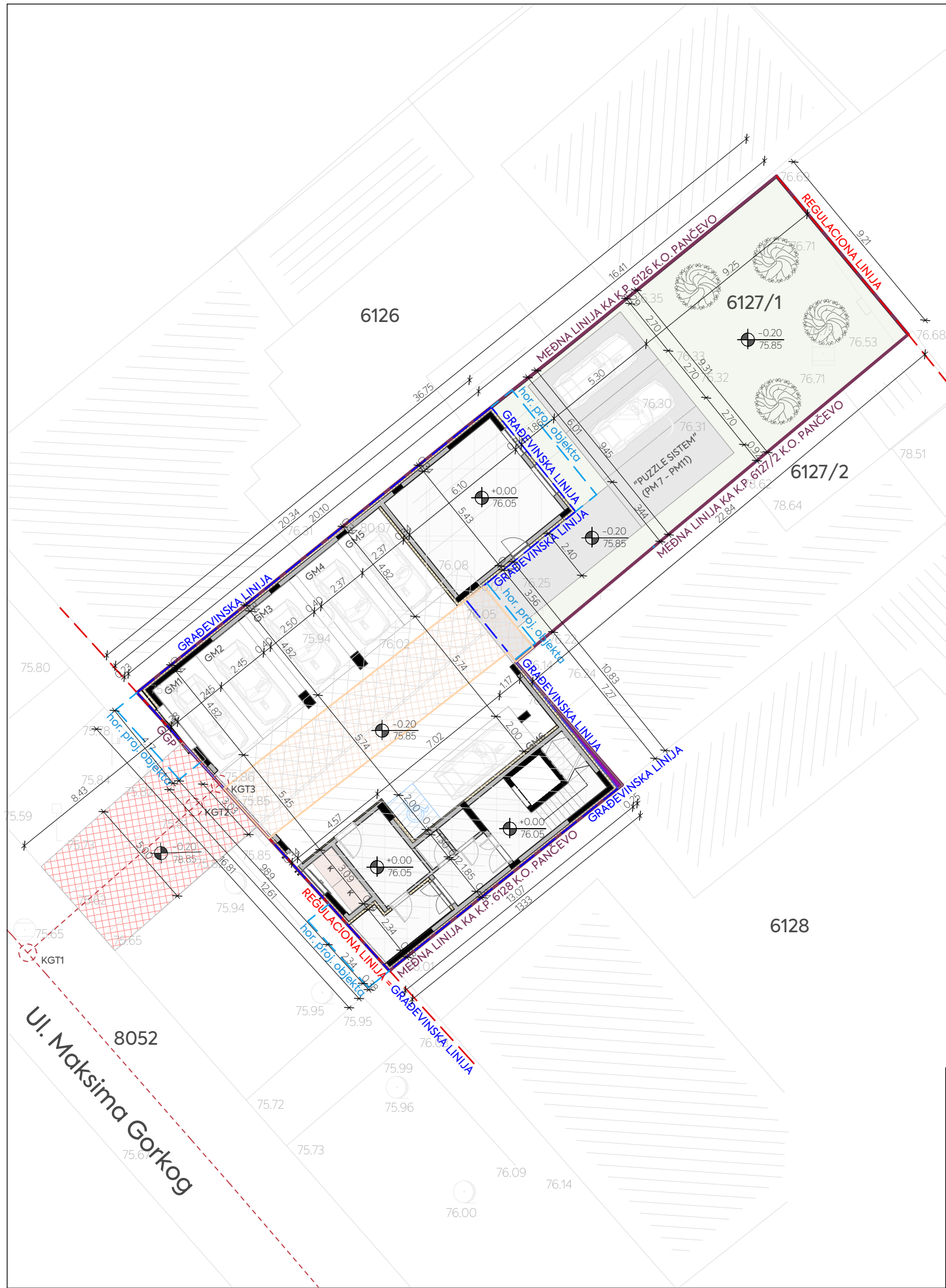
1.1 Prikaz postojećeg stanja	R 1:200
1.2 Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:200
1.3 Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:200
2. Osnova temelja	R 1:100
3. Osnova prizemlja	R 1:100
4. Osnova prvog sprata	R 1:100
5. Osnova tipskog sprata	R 1:100
6. Osnova povučenog sprata	R 1:100
7. Osnova krovne konstrukcije	R 1:100
8. Osnova krovnih ravni	R 1:100
9. Presek A-A	R 1:100
10. Presek B-B	R 1:100



LEGENDA

- 6127/1 - broj katastarskih parcela
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- Višeporodični stambeni objekat, Pr+3+Ps
- postojeći objekti
- popločane površine
- novoprojektovani kolski i pešački pristup
- postojeći zid
- novoprojektovana službenost prolaza
- zelene površine
- PM - parking mesto
- GM - garažno mesto
- K - posude za komunalni otpad
- ulaz u objekat
- visoko rastinje
- visinska kota

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PAN ČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 0 – GLAVNA SVESKA			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž.arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		SITUACIONO – NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		RAZMERA: 1:200	
				BR. LISTA: 1.2	



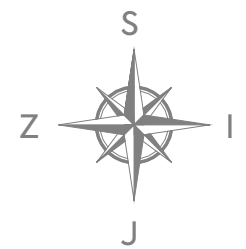
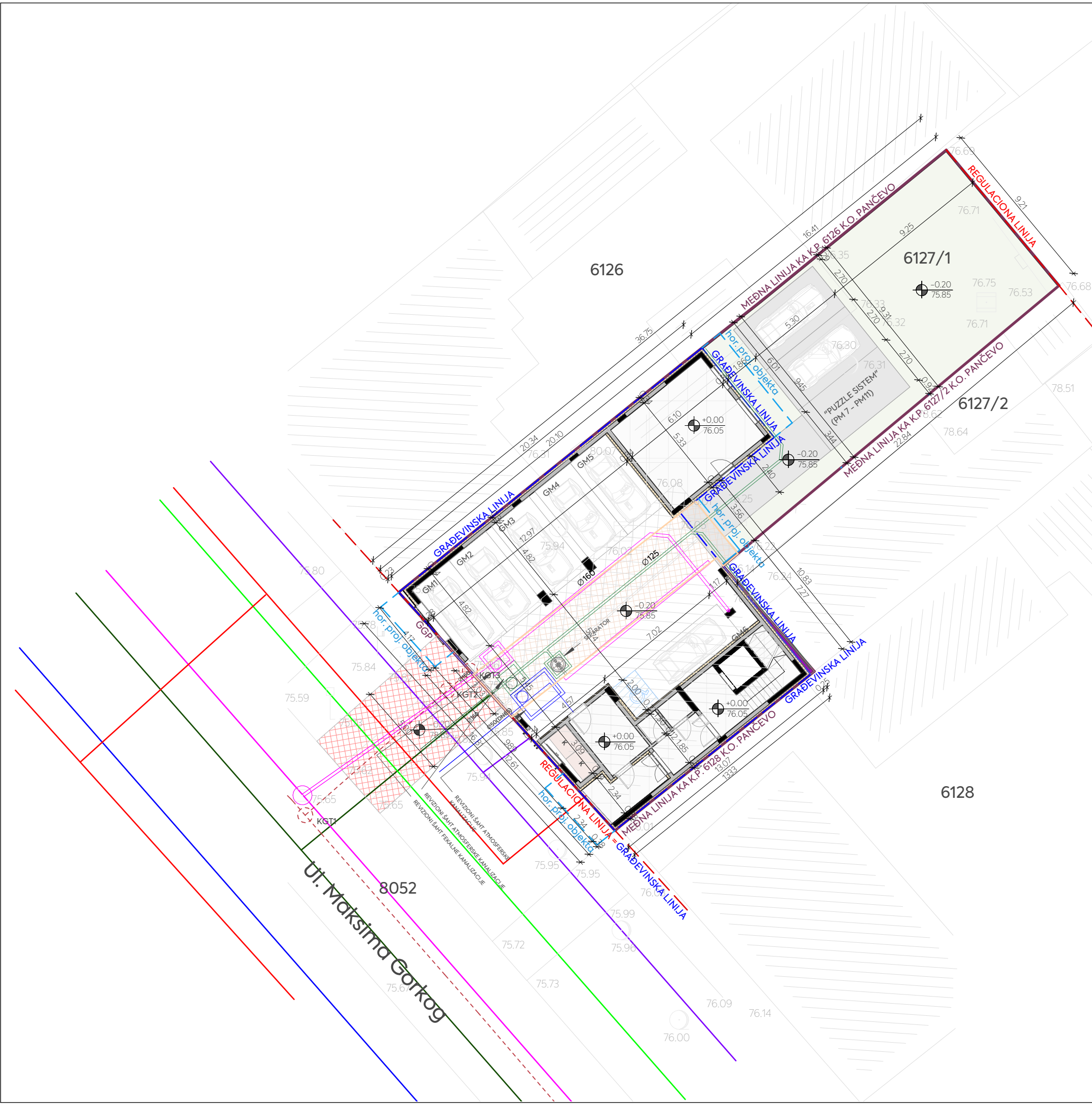
LEGENDA

- 6127/1 - broj katastarskih parcela
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- Višeporodični stambeni objekat, Su+Pr+4+Ps
- postojeći objekti
- popločane površine
- raster kocke
- novoprojektovani kolski i pešački pristup
- novoprojektovana službenost prolaza
- postojeći zid
- zelene površine
- PM - parking mesto
- GM - garažno mesto
- K - posude za komunalni otpad
- ulaz u objekat
- visoko rastinje
- visinska kota

KORDINATNE TAČKE NOVOPROJEKTOVANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

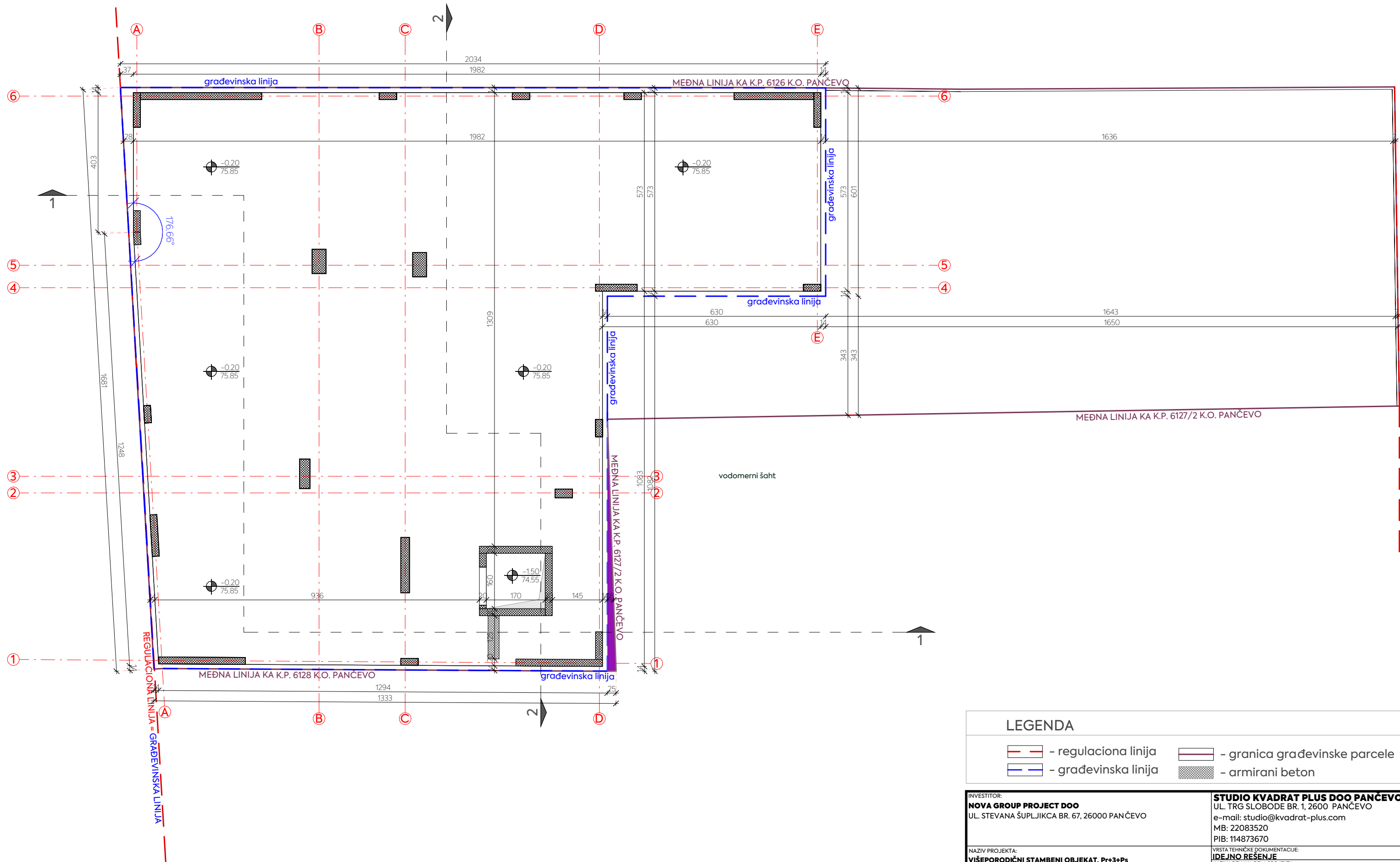
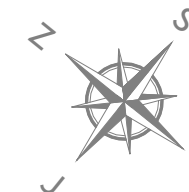
	X	Y
KGT 1	7472740.9951	4968788.887
KGT 2	7472739.8306	4968787.8615
KGT 3	7472732.4114	4968781.3352

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1. 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio		
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 0 - GLAVNA SVESKA				BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž.arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -		
NAZIV CRTEŽA:		SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJA		RAZMERA: 1:200		BR. LISTA: 1.3



- LEGENDA
- 6127/1 - broj katastarskih parcela
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - granica građevinske parcele
 - Višeporodični stambeni objekat, Su+Pr+4+Ps
 - postojeći objekti
 - popločane površine
 - raster kocke
 - novoprojektovani kolski i pešački pristup
 - novoprojektovana službenost prolaza
 - postojeći zid
 - zelene površine
 - PM - parking mesto
 - GM - garažno mesto
 - K - posude za komunalni otpad
 - ulaz u objekat
 - planirana trasa i predlog priključenja na atmosfersku kanalizaciju
 - trasa i predlog priključenja na fekalnu kanalizaciju
 - planirana trasa i predlog priključenja na vodovodnu mrežu
 - trasa i predlog priključenja na elektrodistribucionu mrežu
 - trasa i predlog priključenja na telekomunikacionu mrežu
 - trasa gasovoda
 - visoko rastinje
 - visinska kota

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670			PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 0 - GLAVNA SVESKA			BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRADNJU / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.			DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA: SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM		RAZMERA: 1:200			BR. LISTA: 1.4	



LEGENDA

- regulaciona linija
- granica građevinske parcele
- postojeći zid
- građevinska linija
- armirani beton

INVESTITOR:
NOVA GROUP PROJECT DOO
UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO

NAZIV PROJEKTA:
VIŠEPRODORNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps

PODACI O LOKACIJI:
UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO

NAZIV CRTEŽA:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO
e-mail: studio@kvadrat-plus.com
MB: 22083520
PIB: 114873670

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

ZA GRADNJE / IZVOĐENJE RADOVA:
NOVA GRADNJA
GLAVNI PROJEKTANT:
TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.
PROJEKTANT SARADNIK:
IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.



BR. TEH. DOK.
IDR-17-06/26-049

DATUM:
SEPTEMBAR 2026.

BR. LICENCE:
321A11525

BR. LICENCE:
-

PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA



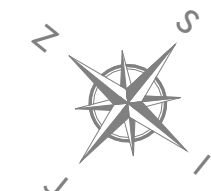
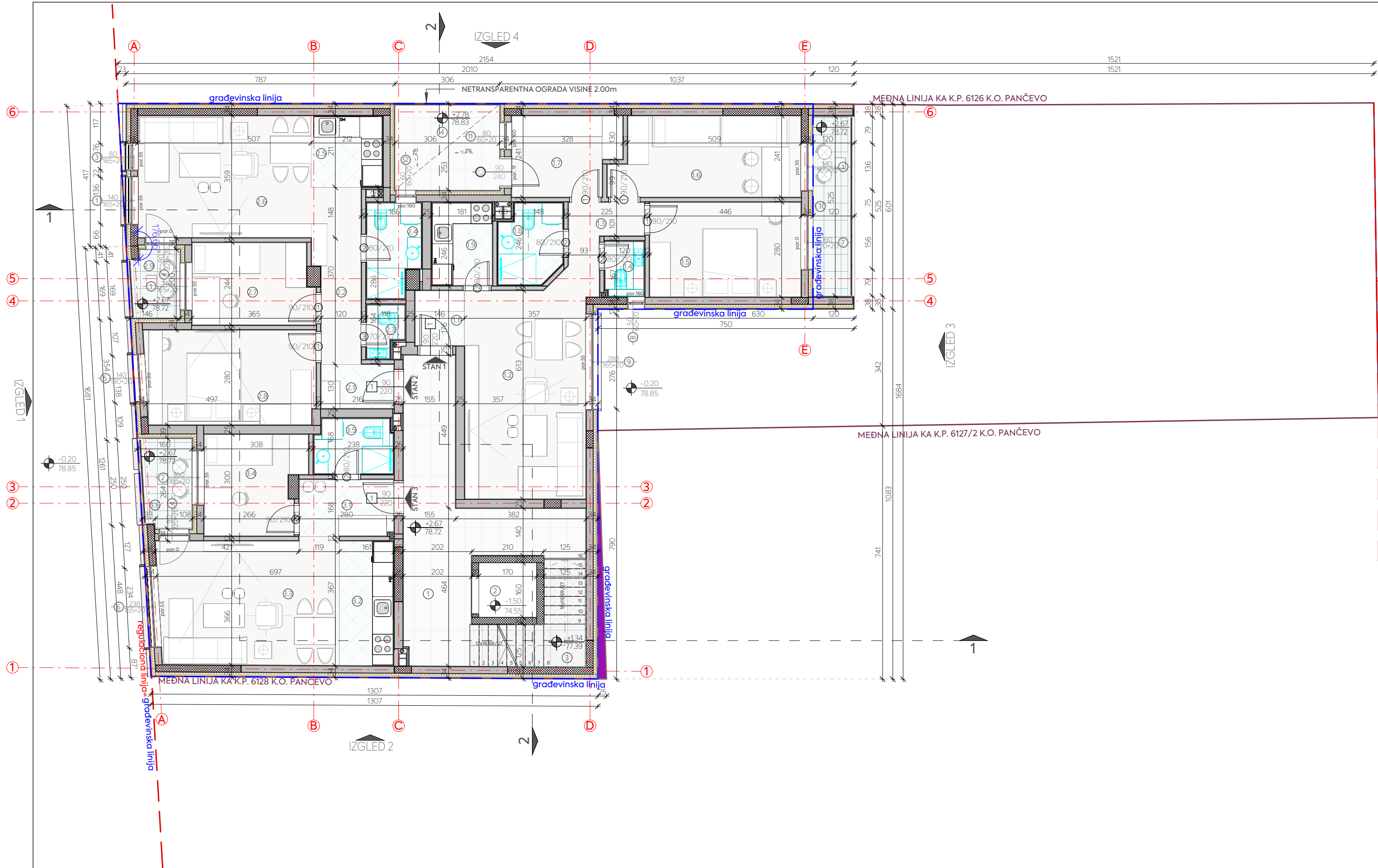
OSNOVA TEMELJJA

RAZMERA:

1:100

BR. LISTA:

2



LEGENDA I SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
4	SVETLARNIK	7.31	GRANITNA KERAMIKA
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		36.90	

STAN 1 - TROSOBAN			
1.1	HODNIK	2.33	KERAMIČKE PLOČICE
1.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.45	PARKET
1.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
1.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
1.5	SOBA	12.19	PARKET
1.6	SOBA	12.55	PARKET
1.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
1.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
1.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
1.1	LOĐA	5.46	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 1		74.89	

STAN 2 - DVOIPOSOBAN			
2.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
2.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
2.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
2.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
2.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
2.6	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.07	PARKET
2.7	SOBA	8.31	PARKET
2.8	SOBA	13.69	PARKET
2.9	LOĐA	2.65	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 2		61.70	

STAN 3 - JEDNOIPOSOBAN			
3.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
3.2	KUHINJA	5.69	KERAMIČKE PLOČICE
3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.16	PARKET
3.4	SOBA	8.11	PARKET
3.5	KUPATILO	3.53	KERAMIČKE PLOČICE
3.6	LOĐA	3.57	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 3		44.66	

UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRATA	218.15
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA I SPRATA	181.25
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRATA	272.39

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA			
	- regulaciona linija		- termoizolacija
	- građevinska linija		- postojeći zid
	- granica građevinske parcele		- šema bravarije
	- armirani beton		

- ① 90/210 - šema drvene stolarije
- ② 100/185 - šema PVC stolarije

INVESTITOR:
NOVA GROUP PROJECT DOO
UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO

NAZIV PROJEKTA:
VIŠEPOSLOBIŠNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps

PODACI O LOKACIJI:
UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO

NAZIV CRTEŽA:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO
e-mail: studio@kvadrat-plus.com
MB: 22083520
PIB: 114873670

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE
NAZIV I OZNAMA DELA PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:
NOVA GRADNJA
GLAVNI PROJEKTANT:
TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.
PROJEKTANT SARADNIK:
IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.

BR. TEH. DOK.
IDR-17-06/26-049

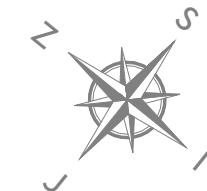
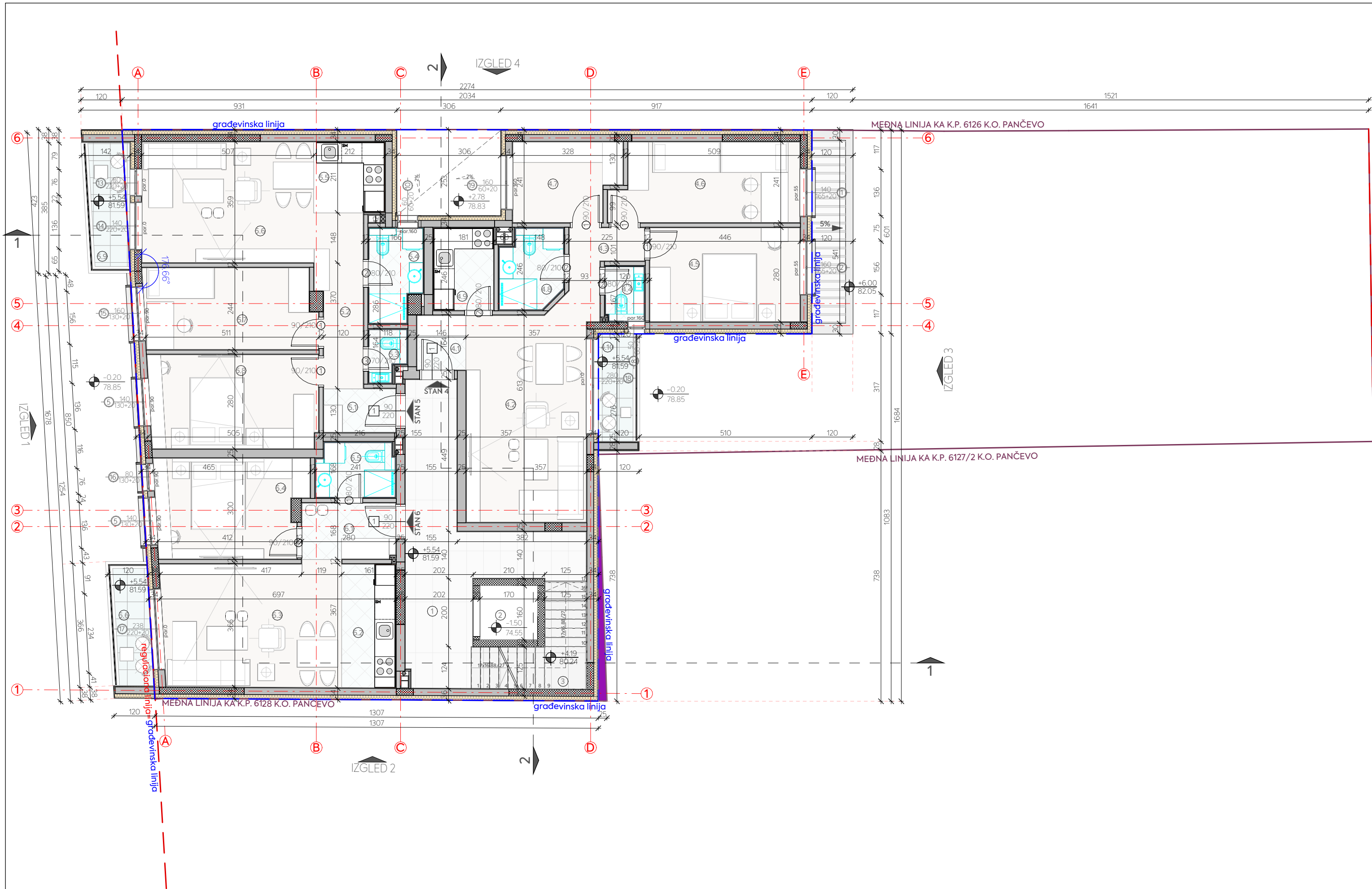
DATUM:
SEPTEMBAR 2026.
BR. LICENCE:
321A11525
BR. LICENCE:

PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA

RAZMERA:
1:100

BR. LISTA:
4

OSNOVA I SPRATA



LEGENDA II SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 4 - TROSOBAN			
4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	12.19	PARKET
4.6	SOBA	12.55	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4		72.73	

STAN 5 - TROSOBAN			
5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.90	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4, 7		66.91	

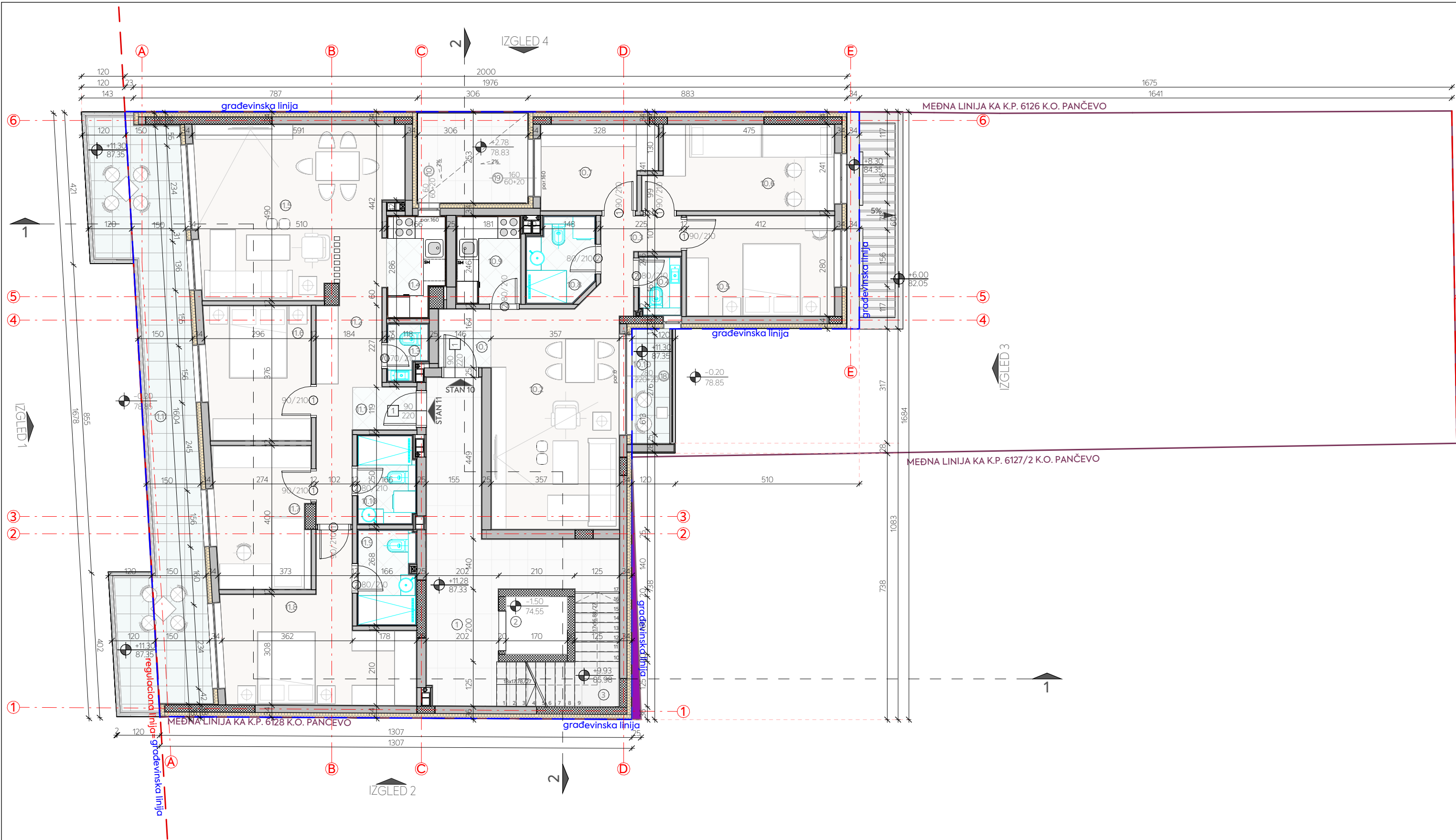
STAN 6 - DVOSOBAN			
6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.69	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.16	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 6		49.21	

UKUPNA NETO POVRŠINA II SPRATA	218.44
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA II SPRATA	188.85
UKUPNA BRUTO POVRŠINA II SPRATA	271.95

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA			
	- regulaciona linija		- termoizolacija
	- građevinska linija		- postojeći zid
	- granica građevinske parcele		- šema bravarije
	- armirani beton		- šema drvene stolarije
			- šema PVC stolarije

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKTAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: 0 - GLAVNA SVESKA		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -
NAZIV CRTEŽA:		OSNOVA II SPRATA		RAZMERA: 1:100
				BR. LISTA: 5



LEGENDA POVUČENOG SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 10 - TROSOBAN		
10.1	HODNIK	2.30
10.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48
10.3	DEGAŽMAN	2.93
10.4	TOALET	1.77
10.5	SOBA	11.25
10.6	SOBA	11.74
10.7	GARDEROBER	7.01
10.8	KUPATILO	4.02
10.9	KUHINJA	4.18
10.10	LOBA	3.30
NETO POVRŠINA STANA 10		70.98

STAN 11 - ČETVOROSOBAN		
11.1	HODNIK	2.06
11.2	DEGAŽMAN	7.81
11.3	TOALET	1.47
11.4	KUHINJA	4.22
11.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.03
11.6	SOBA	10.69
11.7	SOBA	10.32
11.8	SOBA	16.27
11.9	KUPATILO	4.05
11.1	KUPATILO	3.73
11.11	TERASA	31.38
NETO POVRŠINA STANA 11		118.03

UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	218.60
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA POVUČENOG SPRATA	189.01
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	269.91

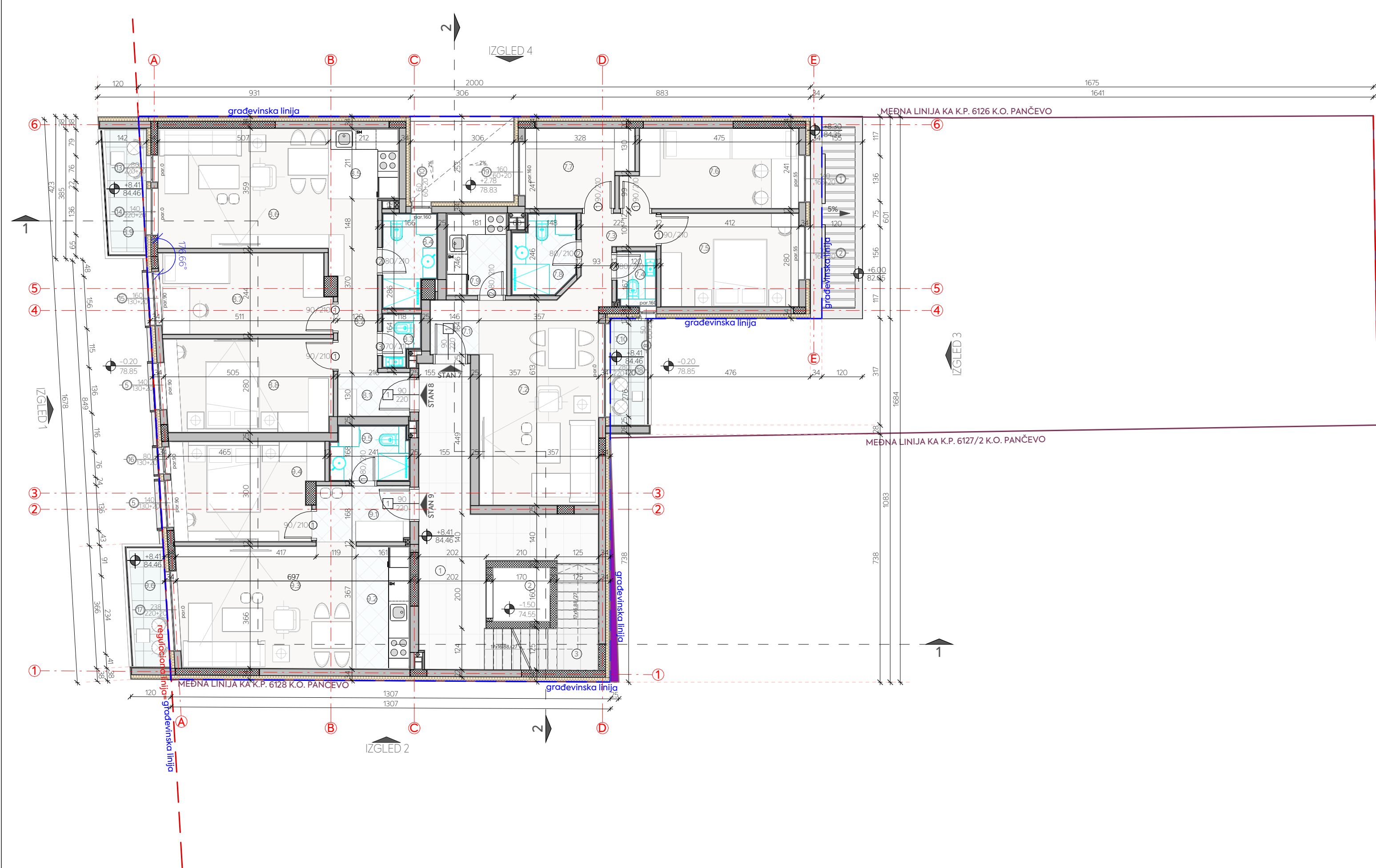
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.098.14
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1.349.34

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA					
	- regulaciona linija		- termoizolacija		- šema drvene stolarije
	- građevinska linija		- postojeći zid		- šema PVC stolarije
	- granica građevinske parcele		- armirani beton		
	- šema bravarije				

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670			
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: 0 - GLAVNA SVESKA		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525	
NAZIV CRTEŽA:		RAZMERA: 1:100		BR. LISTA: 6	

OSNOVA POVUČENOG SPRATA



LEGENDA III SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 7 - TROSOBAN			
4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	11.25	PARKET
4.6	SOBA	11.74	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 7		70.98	

STAN 8 - TROSOBAN			
5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.9	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 8		66.91	

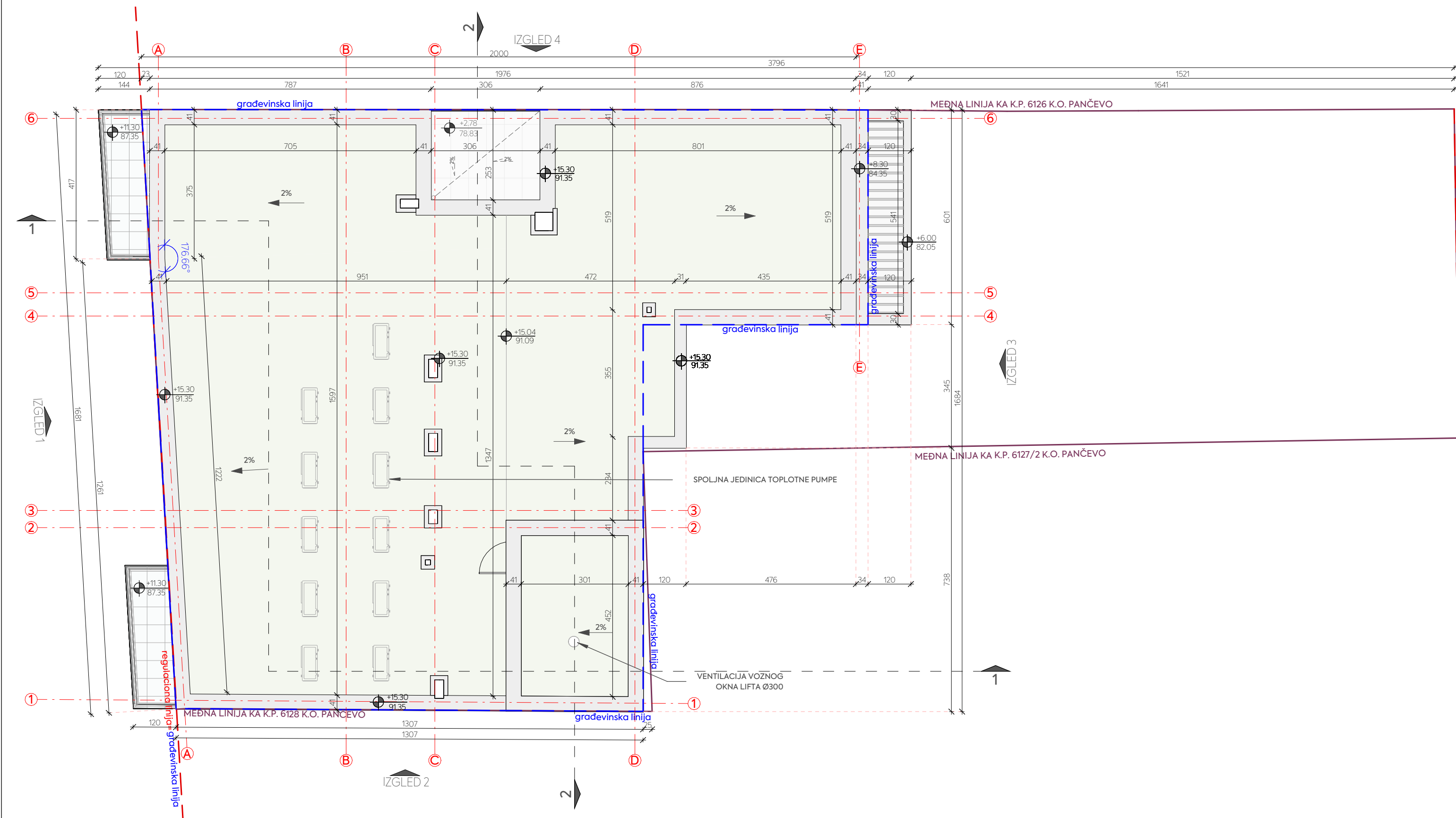
STAN 9 - DVOSOBAN			
6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.72	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.12	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 9		49.20	

UKUPNA NETO POVRŠINA III SPRATA	216.68
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA III SPRATA	187.09
UKUPNA BRUTO POVRŠINA III SPRATA	269.91

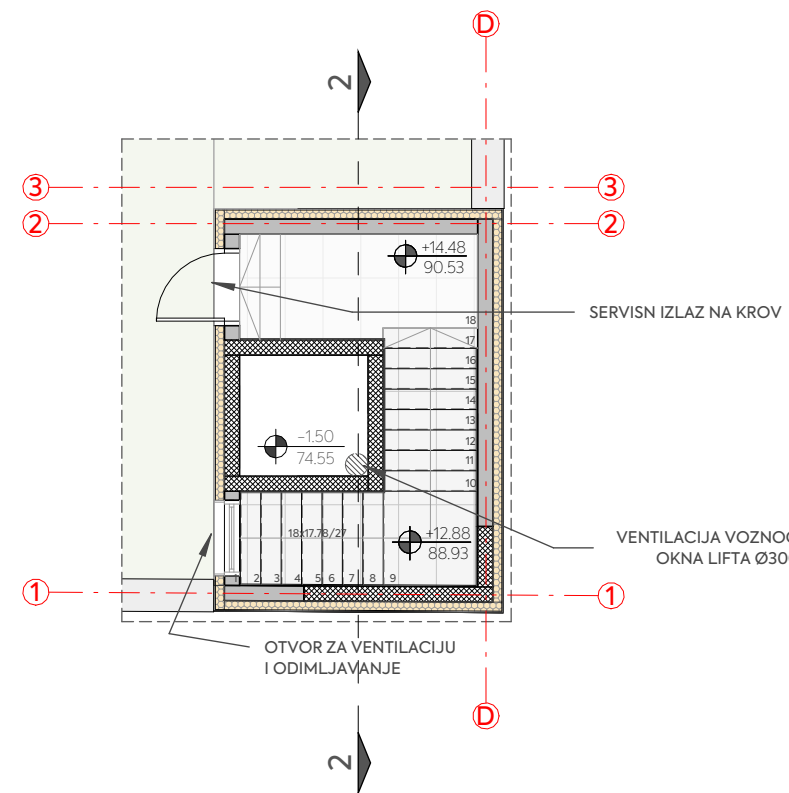
**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA			
	- regulaciona linija		- termoizolacija
	- građevinska linija		- postojeći zid
	- granica građevinske parcele		- armirani beton
	- šema drvene stolarije		- šema PVC stolarije
	- šema bravarije		

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA 	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPROTODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 0 - GLAVNA SVESKA		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		OSNOVA III SPRATA		RAZMERA: 1:100	
				BR. LISTA: 7	



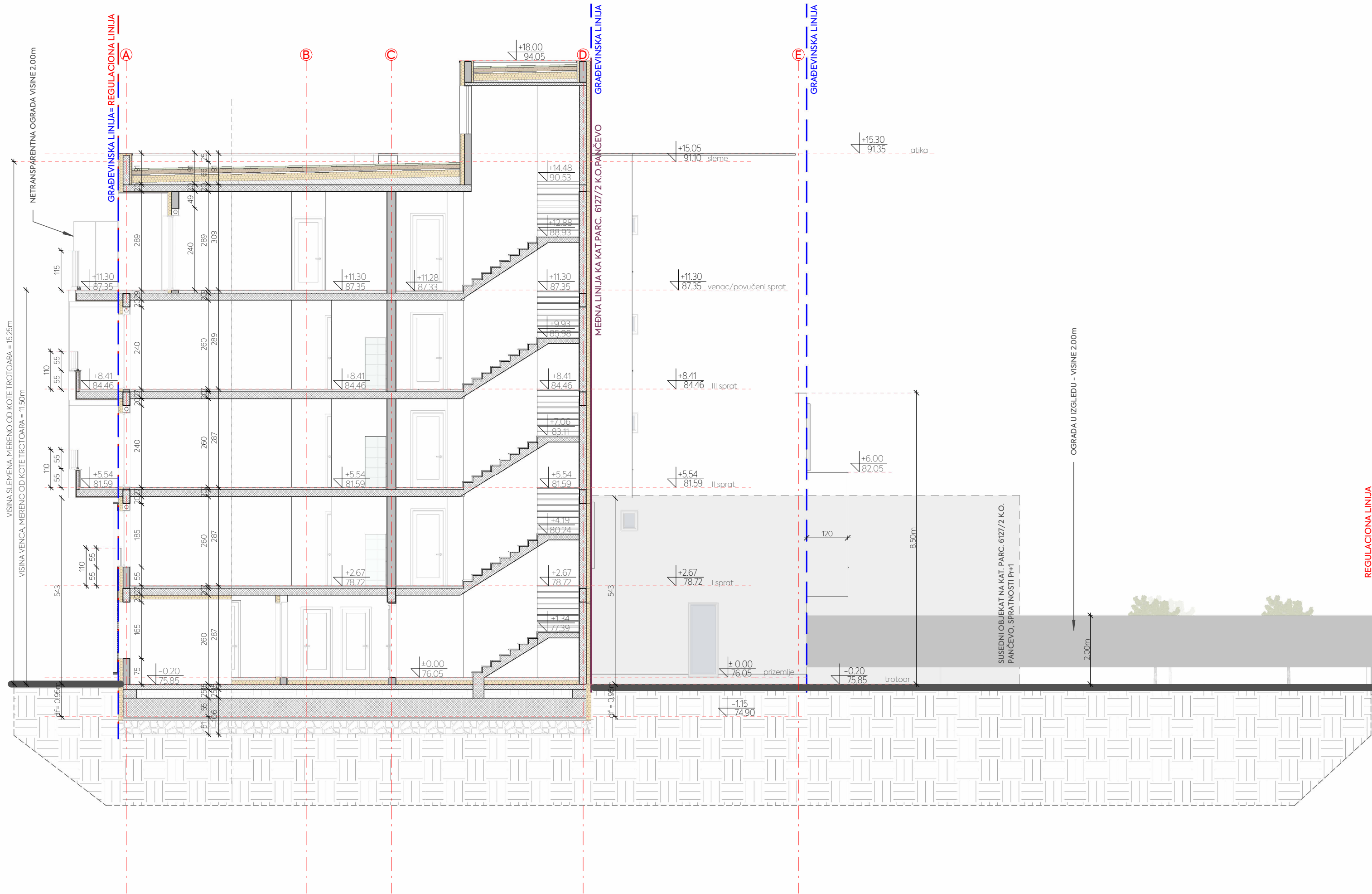
DETATALJ SERVISNOG IZLAZA NA KROV



LEGENDA

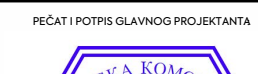
- regulaciona linija
- granica građevinske parcele
- termoizolacija
- građevinska linija
- armirani beton
- zelene površine

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA 	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 0 - GLAVNA SVESKA		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		OSNOVA KROVNIH RAVNI		RAZMERA: 1:100	BR. LISTA: 9



LEGENDA

- | | | | | | |
|--|-------------------------------|--|------------------|--|---------------------|
| | - regulaciona linija | | - armirani beton | | - zemljani supstrat |
| | - građevinska linija | | - termoizolacija | | - mršav beton |
| | - granica građevinske parcele | | - prirodno tlo | | - nabijeni šljunak |

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio	PEČAT I POTPIS GLAVNOG PROJEKTANTA
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA O - GLAVNA SVESKA			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA GLAVNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:				RAZMERA: 1:100	
		PRESEK 1-1			

1.1 NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

NOVA GROUP PROJECT DOO
ul. Stevana Šupljikca br. 67, Pančevo

Objekat:

**Višeporodični stambeni objekat, spratnosti
Pr+3+Ps u ulici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo**
na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O.
Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Naziv i oznaka dela projekta: **1 – projekat arhitekture**
Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: **STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO**
ul. Trg Slobode br. 1, 26000 Pančevo

Odgovorno lice projektanta: **Tamara Ivić**
Potpis:



Odgovorni projektant: **Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.**
Broj licence: **321A11525**
Potpis:



**Odgovorni
projektant**

Punomoćnik

--	--

1.2 SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128a 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, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26) 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 1 – Projekta arhitekture za novu gradnju **Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+3+Ps**, lici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O. Pančevo, određuje se:

Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.....br. licence 321 A115 25

Projektant:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO,
ul. Trg Slobode br. 1, Pančevo

Odgovorno lice/zastupnik:

Tamara Ivić

Potpis:



1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1 – Arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju **Višeporodični stambeni objekat, spratnosti Pr+3+Ps** ulici Maksima Gorkog br. 75, Pančevo na katastarskoj parceli top. br. 6127/1 K.O. Pančevo, određuje se:

Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant: Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

Broj licence: 321 A115 25

Potpis:



1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Predmet Idejnog rešenja je izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Pr+3+Ps, u ulici Maksima Gorkog br. 75 u Pančevu, na katastarskoj parceli topografskog broja 6127/1 K.O. Pančevo. Investitor je „NOVA GROUP PROJECT DOO“ u ulici Stevana Šupljikca br. 67, Pančevo.

Planirani objekat je po nameni višeporodični stambeni objekat, kategorije B, klasifikacione oznake 112221.

Idejno rešenje obuhvata arhitektonsko-građevinsko rešenje objekta, organizaciju stambenih jedinica, rešenje mirujućeg saobraćaja, uređenje slobodnih i zelenih površina, kao i priključenje na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu.

LOKACIJA I URBANISTIČKI KONTEKST

Predmetna lokacija nalazi se u Pančevu, u ulici Maksima Gorkog br. 75, na katastarskoj parceli br. 6127/1 K.O. Pančevo. Površina predmetne katastarske parcele iznosi 442.00m².

Položaj lokacije u odnosu na javnu saobraćajnu površinu, karakter bloka, neposredno okruženje i urbanistički parametri važećeg planskog dokumenta predstavljali su osnov za formiranje prostornog i funkcionalnog koncepta rešenja.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Na predmetnoj katastarskoj parceli 6127/1 K.O. Pančevo nalazi se 4 postojeća objekata:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada, spratnosti Pr, objekat preuzet iz zemljišne knjige, površine 121m²;

Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji, površine 29m²;

Objekat br. 3 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 19m²;

Objekat br. 4 – Pomoćna zgrada, spratnosti Pr, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, površine 12m²;

**Navedeni objekti prikazani su na grafičkom prilogu – Situacija postojećeg stanja.*

Svi navedeni objekti na katastarskoj parceli 6127/1 K.O. Pančevo predviđeni su za uklanjanje radi realizacije planirane izgradnje i tretiraće se u tehničkoj dokumentaciji za ishodovanje građevinske dozvole.

Teren je ravan, sa malim visinskim razlikama, što je uzeto u obzir prilikom definisanja nivelacionog i saobraćajnog rešenja. Prema raspoloživim podacima, predmetna lokacija pripada klimatskoj zoni II i zoni seizmičnosti VII.

PLANSKI OSNOV I IZVOD IZ PLANA

Planski osnov za izradu Idejnog rešenja predstavlja Plan generalne regulacije – Celina 1 „Širi centar” (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo („Službeni list grada Pančeva” br. 19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 6/19 i 23/22) – (u daljem tekstu ”Plan”).

Predmetna lokacija nalazi se u obuhvatu navedenog Plana, u zoni šireg centra, u bloku 160 koji je namenjen stanovanju, u okviru izgrađenog gradskog tkiva. Urbanistički uslovi za predmetnu zonu odnose se na namenu, položaj objekta na parceli, spratnost, urbanističke parametre, pristup parceli, rešenje mirujućeg saobraćaja, infrastrukturno opremanje i uređenje slobodnih površina. Na osnovu navedenog planskog osnova pristupilo se izradi Idejnog rešenja predmetnog objekta.

NAMENA OBJEKTA I NAMENA POVRŠINA

Planirani objekat je po nameni višeporodični stambeni objekat. U okviru objekta nije predviđena poslovna namena.

Objekat je usklađen sa Planom definisanom namenom prostora i karakterom zone u kojoj se lokacija nalazi.

FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Idejnim rešenjem obuhvaćena je katastarska parcela br. 6127/1 K.O. Pančevo, površine 442.00m².

URBANISTIČKI PARAMETRI I USLOVI IZGRADNJE

Indeks zauzetosti

Planom je definisano da je maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti (maksimalno pod objektima), za zonu šireg centra, Iz=70%.

Ostvareni indeks zauzetosti iznosi 60.01%.

Zelene površine

Minimalni procenat zelenih površina definisan Planskim dokumentom je 30%.

Procenat zelenih površina na predmetnoj parceli iznosi 30.00%, od toga 5.14% na zelenom krovu objekta.

Ostvareni procenat popločanih površina je 14.53%. Indeks izgrađenosti Planom nije definisan, ostvareni indeks izgrađenosti na predmetnoj lokaciji iznosi 3.06.

Vertikalna regulacija

Primarni parametar koji definiše visinu objekta uslovljen je maksimalnom visinom venca i slemena. Objekat postavljen uz uličnu regulaciju može imati maksimalnu visinu venca 14.50m i visinu slemena 18.50m.

Projektovani objekat je postavljen na regulacionu liniju, sa ostvarenom visinom venca od 11.50m, visinom slemena od 15.25m, mereno od kote uličnog trotoara.

Na ovaj način objekat je usklađen sa planom propisanim parametrima vertikalne regulacije.

Horizontalna regulacija

Višeporodični stambeni objekat, spratnosti Pr+3+Ps postavljen je kao objekat u neprekinutom nizu.

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom, ka parceli 8052 K.O. Pančevo – ul. Maksima Gorkog. Objekat je postavljen kao objekat u neprekinutom nizu, odnosno do bočnih granica sa katastarskim parcelama topografskih brojeva 6126 i 6128 K.O. Pančevo. Od bočne granice parcele 6127/2 K.O. Pančevo udaljen je od 3.44m do 3.56m. Od zadnje granice parcele, 6127/2 K.O. Pančevo, udaljen je 0 do 0.25m. Novoprojektovani predmetni objekat postavljen je na udaljenju od 4.57m od postojećeg objekta na susednoj katastarskoj parceli 6127/2 K.O. Pančevo.

Predmetni objekat postavljen je na parceli u skladu sa uslovima važećeg planskog dokumenta, oblikom i dimenzijama predmetne lokacije, kao i sa potrebom da se obezbede racionalna organizacija stambenih sadržaja, pristupi, parkiranje i uređenje slobodnih površina.

Ispusti fasadnih ravni

Idejnim rešenjem predviđeno je da fasada orijentisana ka ulici Maksima Gorkog ostvaruje 7.66% ispusta, odnosno 19.97m², od ukupne površine fasada koja iznosi 260.57m².

Ostvareni ispusti su dubine 120cm.

Idejnim rešenjem predviđeno je da fasada orijentisana ka zadnjem dvorištu ostvaruje 12.00% ispusta, odnosno 25.52m², od ukupne površine fasade koja iznosi 212.51m² (mereno iznad prizemlja). Ostvareni ispusti su dubine 120cm.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje prilagođeno je postojećem terenu, koji je ravan, sa malim visinskim razlikama. Kota terena iznosi 78.85m n.v. Kota prizemlja objekta je podignuta 0.20m u odnosu na kotu uličnog trotoara, a sve u skladu sa grafičkim prilozima Idejnog rešenja. Visinska regulacija objekta usklađena je sa konfiguracijom terena, pristupnim površinama i uslovima odvođenja atmosferskih voda.

Pristupačnost objekta

Pešački pristup objektu obezbeđen je sa javne saobraćajne površine, iz ulice Maksima Gorkog, preko pristupne površine koja vodi do glavnog ulaza u objekat. Kota prizemlja objekta podignuta je za 0.20 m u odnosu na kotu uličnog trotoara, a savladavanje visinske razlike predviđeno je u okviru ulazne zone, bez arhitektonskih barijera, u skladu sa propisima kojima se uređuje pristupačnost objekata.

Glavni ulaz u objekat, zajednički komunikacioni prostori, hodnici i vertikalne komunikacije projektovani su tako da omoguće nesmetano kretanje korisnika, uključujući i osobe sa invaliditetom, decu i starija lica. U objektu je predviđen lift kojim je omogućena vertikalna komunikacija između etaža.

U okviru garažnog prostora planirano je jedno parking/garažno mesto za osobe sa invaliditetom, sa dimenzijama i pristupnom zonom u skladu sa važećim propisima o pristupačnosti, što je prikazano u grafičkim priložima Idejnog rešenja.

Svi elementi pristupa, ulazne zone, zajedničkih komunikacija i parkiranja biće detaljno razrađeni u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima o tehničkim standardima pristupačnosti.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Funkcionalna organizacija objekta

Arhitektonskim rešenjem predviđena je izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta.

Predmetni objekat sadrži ukupno 11 stambenih jedinica.

U prizemlju su planirani zajednički prostori za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju i prostorija za komunalni otpad, tehničke prostorije za potrebe funkcionisanja objekta, kao što je prostorija za smeštaj hidrocilskog postrojenja i prostorija za održavanje higijene objekta; garažni prostor sa 6 garažnih mesta, od kojih je 1 planirano za lica sa invaliditetom i prolaz do dvorišta objekta, u okviru kojeg se nalazi još 5 parking mesta, na „Puzzle“ sistemu za parkiranje. Garažni prostor u prizemlju funkcionalno je odvojen od stambenog dela objekta i zajedničkih komunikacija. Provetravanje garažnog prostora, odvodnjavanje poda garaže, protivpožarno odvajanje, kao i sve mere protivpožarne zaštite garažnog prostora, biće detaljno razrađeni u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih organa, važećim propisima i posebnim elaboratima.

Na prvom spratu, drugom i trećem nalazi se po 3 stana, dok su na povučenom spratu predviđena 2 stana.

Stambene jedinice su projektovane u skladu sa strukturama koje su definisane Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova.

Vertikalna komunikacija rešena je kroz zajedničke komunikacione prostore, uz planirani lift i stepenište.

U objektu je projektovan svetlarnik radi obezbeđenja prirodnog osvetljenja i provetravanja pojedinih prostorija. Dimenzije svetlarnika usklađene su sa minimalnim uslovima propisanim Pravilnikom o uslovima i normativima za

projektovanje stambenih zgrada i stanova. Svetlarnik, ka katastarskoj parceli 6126 K.O. Pančevo, projektovan je od prizemne etaže.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

Arhitektonsko oblikovanje predmetnog objekta zasniva se na savremenom i racionalnom pristupu, uz uvažavanje namene objekta, prostornog konteksta, urbanističkih uslova i funkcionalne organizacije.

Objekat je koncipiran kao jedinstvena arhitektonsko-funkcionalna celina, pri čemu su volumeni, fasadne ravni, otvori i završna obrada oblikovno usklađeni tako da formiraju skladnu i jasno čitljivu celinu.

Materijalizacija objekta predviđena je primenom savremenih, trajnih i funkcionalno odgovarajućih materijala, u skladu sa projektovanim arhitektonskim konceptom, tehničkim zahtevima i uslovima energetske efikasnosti.

Na objektu je predviđen ekstenzivni zeleni ravan neprohodan krov, nagiba 2%. Krovna konstrukcija, odnosno poslednja ploča, predviđena je od armiranog betona.

Atmosferske vode sa ravnog krova se odvođe horizontalnim olucima i olučnim vertikalama, sa jedne strane u zelene površine na sopstvenoj parceli, a odatle slivnicima u atmosfersku kanalizacionu mrežu, dok se sa druge strane ka ulici Maksima Gorkog upuštaju u javnu površinu.

Izlazak na krov planiran je stepeništem koje je projektovano kao servisno stepenište, kako bi krov mogao da se održava.

Zidovi

Fasadni zidovi planirani su od klima bloka debljine $d=20\text{cm}$. Pregradni zidovi između stanova planirani su od klima bloka debljine $d=25\text{cm}$, dok su pregradni zidovi unutar stanova od bloka debljine $d=12\text{cm}$. Ventilacioni kanali ozidani su YTONG blokom debljine $d=5\text{cm}$.

Podovi

Podne obloge u stanovima su keramičke pločice i parket, u zavisnosti od namene prostorije. Na terasama, lođama, kao i u zajedničkim prostorima za komunikaciju predviđena je granitna keramika.

U garažnom prostoru kao završna obrada predviđen je beton, dok se u tehničkim prostorijama predviđa keramika.

Izolacija

Na objektu su predviđene odgovarajuće termo, hidro i zvučne izolacije u skladu sa namenom objekta, konstruktivnim rešenjima i uslovima energetske efikasnosti.

Termoizolacija spoljnih zidova predviđena je u okviru fasadnog sistema, postavljanjem kamene vune debljine $d=12\text{cm}$, dok su krovne i podne konstrukcije izolovane u skladu sa projektovanim slojevima i zahtevima toplotne zaštite objekta.

Hidroizolacija je predviđena na delovima objekta koji su u kontaktu sa tlom, u zoni prizemne etaže, kao i u krovnim ravnima i mokrim čvorovima, odnosno kupatilima, u skladu sa tehničkim zahtevima i namenom prostora.

U cilju obezbeđenja odgovarajućeg akustičkog komfora, između stambenih jedinica predviđena je zvučna izolacija, a armirano-betonska platna oblažu se kamenom vunom debljine $d=5\text{cm}$, u skladu sa projektovanim rešenjem.

Stolarija

Fasadni prozori i balkonska vrata planirani su od PVC-a sa aluminjumskom spoljnom oblogom i termoizolacionim staklom.

Unutrašnja stolarija u stanovima planirana je od drveta, dok su ulazna vrata u stanove čelična, sigurnosna.

Ulazna vrata planirana su od aluminijuma.

Limarski radovi

Na objektu su predviđeni limarski radovi u svemu prema arhitektonskom rešenju, a obuhvataju izradu i ugradnju svih potrebnih opšivki, okapnica, oluka, olučnih vertikala i drugih limarskih elemenata

za zaštitu fasadnih i krovnih površina od atmosferskih uticaja. Svi limarski elementi biće izvedeni od odgovarajućeg materijala, u skladu sa tehničkim zahtevima, projektovanim detaljima i važećim standardima.

Grejanje

Grejanje objekta predviđeno je na struju, putem toplotnih pumpi (vazduh-voda). Pozicije spoljnih jedinica toplotnih pumpi, način vođenja instalacija, odvođenje kondenzata, mere zaštite od buke i obezbeđenje sanitarne tople vode biće definisani u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja i projektom mašinskih instalacija.

KONSTRUKTIVNI SISTEM

Objekat je planiran kao armiranobetonska konstrukcija, sa sistemom stubova, zidova/jezgara i međuspratnih armiranobetonskih ploča. Konačan tip fundiranja, klase betona i dimenzije konstruktivnih elemenata biće definisani u okviru projekta konstrukcije i statičkog proračuna u narednim fazama tehničke dokumentacije. Krovna konstrukcija je armirano-betonska.

MERE ZAŠTITE

Objekat je projektovan u skladu sa opštim uslovima zaštite životne sredine, energetske efikasnosti, zaštite od zemljotresa i protivpožarne zaštite. Energetske karakteristike objekta biće dokazane u okviru elaborata energetske efikasnosti u narednim fazama tehničke dokumentacije. Predviđena termoizolacija fasadnih zidova od kamene vune debljine 12cm predstavlja deo sistema toplotne zaštite objekta.

Za potrebe protivpožarne zaštite objekat je opremljen hidrocilskim postrojenjem za protivpožarnu mrežu i unutrašnjom hidrantskom mrežom. Dalja razrada svih mera zaštite biće izvršena u narednim fazama tehničke dokumentacije, u skladu sa uslovima nadležnih institucija i posebnim elaboratima.

PRISTUP PARCELI I SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Kolski pristup predmetnoj lokaciji obezbeđen je iz ulice Maksima Gorkog. Projektom je predviđen saobraćajni priključak, širine **5.00m**, u skladu sa uslovima JP „Urbanizam” i projektovanim saobraćajnim rešenjem. Pristupni put je definisan osovinski i koordinatama osovinskih tačaka.

Pešački pristup objektu organizovan je sa javne saobraćajne površine, dok su interne komunikacije u okviru parcele rešene tako da omoguće funkcionalan pristup ulazu, garaži i svim pratećim sadržajima.

KOORDINATE TAČAKA NOVOPROJEKTOVANIH SAOBRAĆAJNIH PRIKLJUČAKA

br.	X (m)	Y (m)
KGT 1	7472740.9951	4968788.887
KGT 2	7472739.8306	4968787.8615
KGT 3	7472732.4114	4968781.3352

Parkiranje

Zadovoljenje potreba stacionarnog saobraćaja putničkih vozila rešeno je u potpunosti na predmetnoj parceli. U okviru prizemne garaže, planirano je 6 garažnih mesta, od kojih je 1 planirano za lica sa invaliditetom. U dvorištu zgrade na parceli predviđeno je 5 parking mesta, na „Puzzle” sistemu za parkiranje, u skladu sa kriterijumom iz Plana.

Planirani objekat ima 11 stambenih jedinica, što je 11 mesta za parkiranje.

U prizemnoj garaži planirano je:

- 2 garažna mesta – dimenzija 4.82m h 2.45m
- 2 garažna mesta – dimenzija 4.82m h 2.37m
- 1 garažno mesto – dimenzija 4.82m h 2.50m
- 1 garažno mesto za osobe sa invaliditetom – dimenzija 7.00m h 2.00m
(u skladu sa standardom SRPS U. S4. 234 (april 2020))

U dvorištu objekta, planirano je:

- 5 parking mesta na „Puzzle“ sistemu za parkiranje – dimenzija 5.30m h 8.10m

PRAVILA I USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo, br. 02-81-2/2026-0106 od 02.06.2026. godine određeno je mesto za postavljanje posuda za otpad unutar predmetne parcele.

Idejnim rešenjem predviđeno je postavljanje 2 kontejnera zapremine $V=1,1m^3$ za otpad u posebnoj prostoriji u prizemlju objekta, koja se nalazi uz regulacionu liniju parcele.

PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURNU MREŽU

Predviđeno je priključenje objekta na postojeću infrastrukturu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

Priključci su predviđeni na:

- elektroenergetsku mrežu,
- vodovodnu mrežu,
- kanizacionu mrežu,
- atmosfersku kanalizaciju,
- telekomunikacionu mrežu.

Način grejanja objekta predviđen je na struju, putem toplotnih pumpi (vazduh-voda), u skladu sa članom 91. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – odluka US, 50/2013 – odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

OPIS PRIKLJUČENJA HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Za sanitarnu i protivpožarnu vodovodnu mrežu predviđeni su novi priključci i prateća oprema, u skladu sa tehničkim uslovima i hidrauličkim proračunima. Za predmetni objekat predviđene su:

- sanitarna vodovodna mreža,
- unutrašnja hidrantska mreža,
- fekalna kanalizacija,
- atmosferska kanalizacija.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 49.00 J.O. odnosno $Q=1.75$ l/s. Potreban priključak je Ø50mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik DN65.

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 6.79$ l/s. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

Ukupan kapacitet atmosferske kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 3.99$ l/s. Potreban priključak za atmosfersku kanalizaciju je promera 160mm.

OPIS PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Napajanje predmetnog objekta električnom energijom se izvodu u skladu sa uslovima za projektovanje i priključenje, izdatim od strane EPS Distribucije, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo.

Potrebni energetske kapaciteti

Potrebni kapaciteti za različite namene:

Stanovi, 3x25A, 3kom x 17.25kW (Stanovi br. 2, 5 i 8)

Stanovi, 3x32A, 8kom x 22.08kW (Stanovi br. 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10 i 11)

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju:

Zajednička potrošnja, 3x25A, 1kom x 17.25kW

Lift, 3x25A, 1kom x 17.25kW

Ostava, 3x25A, 1kom x 17.25kW

„PUZZLE“ sistem, 3x25A, 1 kom x 17.25kW

Hidrotil, 3x16A, 1kom x 11.04kW

OPIS PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU MREŽU

Predmetni objekat priključuje se na telekomunikacionu mrežu u skladu sa uslovima nadležnog preduzeća “Telekom Srbija” a.d. Beograd.

13.4. TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- fekalna kanizaciona mreža
- atmosferska kanizaciona mreža

SANITARNA VODOVODNA MREŽA:

Snabdevanje predmetnog objekata sanitarnom vodom vršiće preko novog priključka Ø50MM (DN65) odnosno preko glavnog vodomera: Ø32mm za sanitarnu mrežu koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 49 J.O. odnosno $Q=1.75$ lit/sec. Potreban priključak je Ø50mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik dn65.

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

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

Vodovodna sanitarna mreža je predviđena od PE i PP cevi i fittinga. Cevna mreža je od propilenskih cevi N.P.10 . Cevi vidno postavljene za hidrantsku mrežu su čelično pocinkovane, a za sanitarnu mrežu, cevi su izolovane termoizolacijom „Plamfleksa“ $d=3cm$. Cevi za konstrukciju moraju biti pričvršćene na svakih 1.5-2m, i obavezno ih odmaknuti 6cm od zida, radi održavanja higijene.

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

Na čitavoj mreži razvoda tople i hladne vode predviđeni su segmentni-revizioni zatvarači koji u slučaju havarije mogu da isključe potrošačke vodovodne vertikale, kao i potrošačke grane na svakoj etaži, tj sanitarne blokove. Kompletan razvod instalacije vode - razvodnih grana će se izraditi unutar slojeva poda kao I u visini priključka dok će vodovodne vertikale biti postavljene skriveno u zidovima. Na spojevima vertikala sa razvodnim horizontalnim instalacijama - granama će se ugraditi revizioni ventili. Kompletan razvod instalacije tople i hladne vode će se izraditi od PP-R i PE cevi sa varenim spojevima, a cjevi će se izolovati termo

izolacijom. U šahti za smeštaj vodomera će se ugraditi sva potrebna oprema i armatura vodomera.

Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomeri u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 6.79$ lit/sec.

Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

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

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

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

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 3.99$ lit/sec.

Potreban priključak za atmosfersku kanalizaciju je promera 160mm.

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

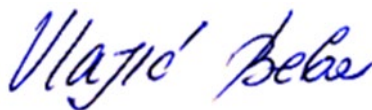
Odgovorni projektant:

Beba Vlajić, mast.inž.građ.

Broj licence:

420 I 0107319

Potpis:



PRORAČUN FEKALNE KANALIZACIJE

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

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

po standardu DIN 1986

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

SANITARNI		BROJ		AWs		ΣAWs
OBJEKTI		IZLIVA				
		kom		lit / sec		lit / sec
umivaonik		20		0.50		10.00
WC šolja		20		2.50		50.00
tus kada		12		1.00		12.00
mašina za ves		11		0.50		5.50
sudopera		11		1.00		11.00
mašina za sudove		11		0.50		5.50

94.00

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju $Q = 6.79$ lit / sec

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

Punjenje cevi $\approx 0.6 D$

$Q = 11,30$ lit / sec

$v = 1,09$ m / sec

DIMENZIONISANJE SANITARNOG VODOVODA VV1

deonica		dužina deonice L	J.O.	količina vode	prečnik Du mm	gubitak	gubitak
od	do	m		lit/sec	Ø	bar	bar
PS	III	2.89	10.750	0.82	25	0.28	0.81
III	III	2.87	23.500	1.21	32	0.15	0.43
II	I	2.87	36.250	1.51	32	0.25	0.72
I	VV1(pr)	7.80	49.000	1.75	40	0.10	0.78
VV1(pr)	hidrocil	1.00	49.000	1.75	50	0.03	0.03
hidrocil	vodomer	10.00	49.000	1.75	50	0.03	0.30
vodomer	reg	1.00	49.000	1.75	50	0.03	0.03
							3.097

Raspoloživi pritisak u mreži je 2,5 bara

gubitak u mreži	3.10 m
gubitak na geodetskoj visini	14.50 m
gubitak na vodomeru	6.00 m
	23.60 m

Raspoloživi pritisak u mreži	2.500 bara
Potreban pritisak za objekat	2.360 bara
Slobodan pritisak na posl. Točjećem mestu	0.500 bara
Nedostaje pritiska	-0.360 bara

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

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

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

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

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

Slivne rešetke	slivna površina (m2)	koeficijent C (-)	kol.padavina (l/sec/ha)	Q (l/s)
KROV	270	0.9	140	3.402
PARKIRANJE	210	0.2	140	0.588
				3.99

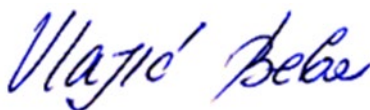
USVOJEN PREČNIK ZA ATMOSFERSKU KANALIZACIJU F160mm

USVAJA SE SEPARATOR P NST NS3 B125 iz koga će se vode usmeriti ka atmosferskoj kanalizaciji

Odgovorni projektant: Beba Vlajić, mast.inž.građ.

Broj licence: 420 I 0107319

Potpis:



ZAKLJUČAK

Rešenjem su obezbeđeni uslovi za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta u okviru parametara propisanih planskim dokumentom, sa rešenim kolskim i pešačkim pristupom, stacionarnim saobraćajem, komunalnim priključcima, zelenim površinama i osnovnim merama zaštite. Detaljna tehnička razrada konstruktivnog sistema, instalacija, protivpožarne zaštite, energetske efikasnosti i priključenja na infrastrukturu biće predmet narednih faza tehničke dokumentacije.

Odgovorni projektant: Tamara S. Ivić, mast. inž. arh.

Broj licence: 321A11525

Potpis:



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Pr+3+Ps

LEGENDA PRIZEMLJA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	PREDULAZ	7.58	GRANITNE PLOČICE
2	VETROBRAN	5.34	GRANITNE PLOČICE
3	OSTAVA ZA HIGIJENU	1.54	GRANITNE PLOČICE
4	HIDROCIL	1.74	GRANITNE PLOČICE
5	HODNIK	12.78	GRANITNE PLOČICE
6	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
7	HODNIK	8.98	GRANITNE PLOČICE
8	PROSTORIJA ZA KONTEJNERE	3.88	GRANITNE PLOČICE
9	OSTAVA	32.03	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		76.59	

GARAŽA			
10	GM1	11.77	FEROBETON
11	GM2	11.73	FEROBETON
12	GM3	11.98	FEROBETON
13	GM4	11.37	FEROBETON
14	GM5	11.35	FEROBETON
15	GM7	13.99	FEROBETON
16	MANIPULATIVNI PROSTOR	77.49	FEROBETON
NETO POVRŠINA GARAŽE		149.68	

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		226.27
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		265.18

LEGENDA II SPRATA

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 4 - TROSOBAN

4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	12.19	PARKET
4.6	SOBA	12.55	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4		72.73	

STAN 5 - TROSOBAN

5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.90	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4, 7		66.91	

STAN 6 - DVOSOBAN

6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.69	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.16	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 6		49.21	

UKUPNA NETO POVRŠINA II SPRATA

UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA II SPRATA

UKUPNA BRUTO POVRŠINA II SPRATA

218.44

188.85

271.95

LEGENDA III SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 7 - TROSOBAN			
4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	11.25	PARKET
4.6	SOBA	11.74	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 7		70.98	

STAN 8 - TROSOBAN			
5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.90	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 8		66.91	

STAN 9 - DVOSOBAN			
6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.72	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.12	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 9		49.20	

UKUPNA NETO POVRŠINA III SPRATA	216.68
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA III SPRATA	187.09
UKUPNA BRUTO POVRŠINA III SPRATA	269.91

LEGENDA POVUČENOG SPRATA

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 10 - TROSOBAN

10.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
10.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
10.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
10.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
10.5	SOBA	11.25	PARKET
10.6	SOBA	11.74	PARKET
10.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
10.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
10.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
10.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 10		70.98	

STAN 11 - ČETVOROSOBAN

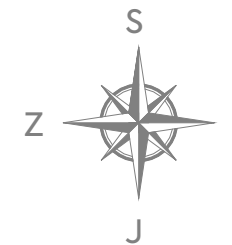
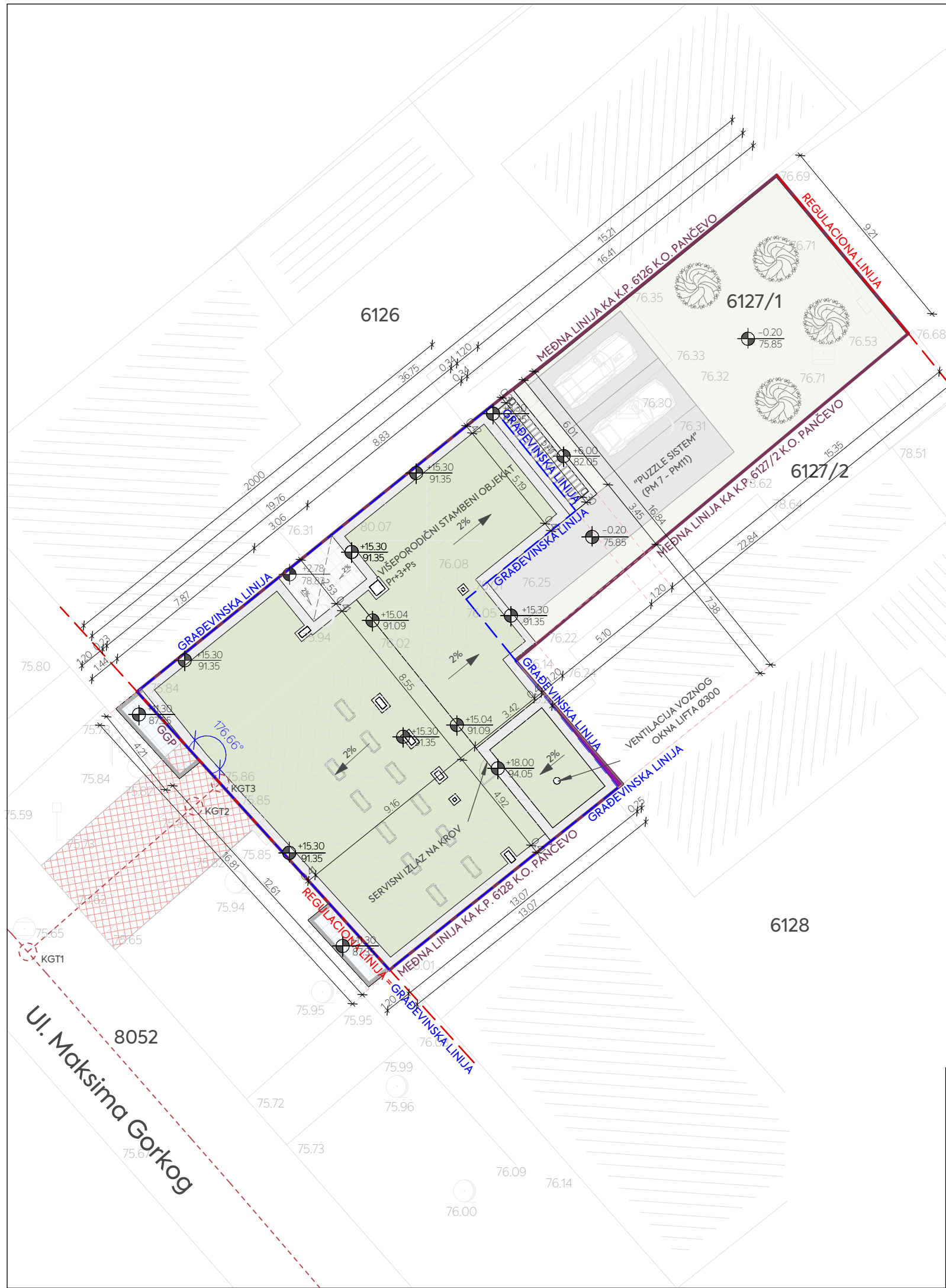
11.1	HODNIK	2.06	KERAMIČKE PLOČICE
11.2	DEGAŽMAN	7.81	PARKET
11.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
11.4	KUHINJA	4.22	KERAMIČKE PLOČICE
11.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.03	PARKET
11.6	SOBA	10.69	PARKET
11.7	SOBA	10.32	PARKET
11.8	SOBA	16.27	PARKET
11.9	KUPATILO	4.05	KERAMIČKE PLOČICE
11.1	KUPATILO	3.73	KERAMIČKE PLOČICE
11.11	TERASA	31.38	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 11		118.03	

UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	218.60
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA POVUČENOG SPRATA	189.01
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	269.91

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.098.14
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1.349.34

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

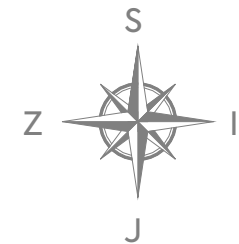
1.1 Prikaz postojećeg stanja	R 1:200
1.2 Situacioni plan sa osnovom krova	R 1:200
1.3 Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	R 1:200
2. Osnova temelja	R 1:100
3. Osnova prizemlja	R 1:100
4. Osnova prvog sprata	R 1:100
5. Osnova tipskog sprata II, III, IV	R 1:100
6. Osnova povučenog sprata	R 1:100
7. Osnova krovne konstrukcije	R 1:100
8. Osnova krovnih ravni	R 1:100
9. Presek A-A	R 1:100
10. Presek B-B I C-C	R 1:100
11. Izgled 1	R 1:100
12. Izgled 2	R 1:100
13. Izgled 3	R 1:100
14. Izgled 4	R 1:100



LEGENDA

- 6127/1 - broj katastarskih parcela
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- Višeporodični stambeni objekat, Pr+3+Ps
- postojeći objekti
- novoprojektovani kolski i pešački pristup
- postojeći zid
- zelene površine
- PM - parking mesto
- ulaz u objekat
- visoko rastinje
- visinska kota

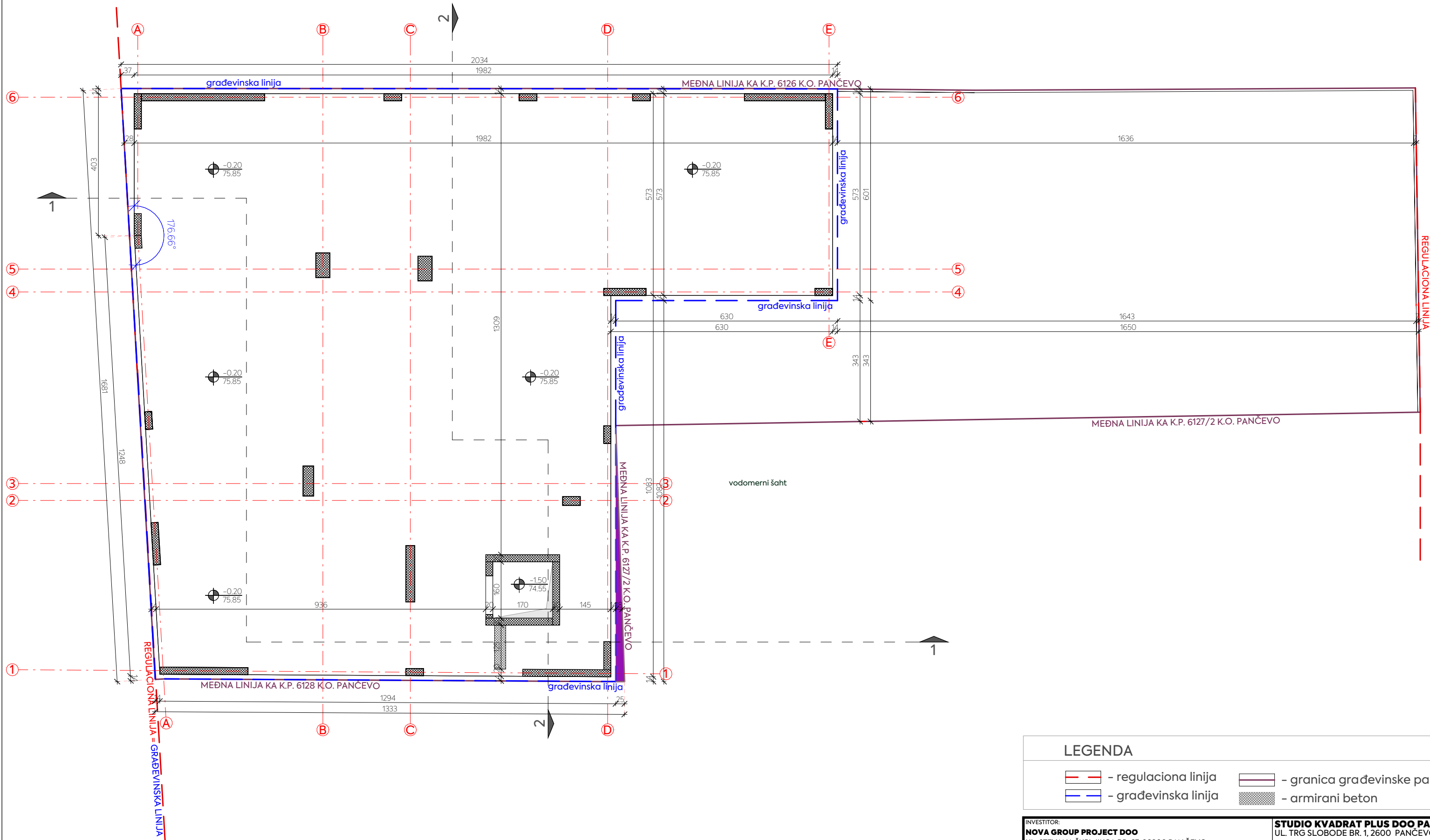
INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525	
NAZIV CRTEŽA:		SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		RAZMERA: 1:200	BR. LISTA: 1.2



LEGENDA

- 6127/1 - broj katastarskih parcela
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- Višeporodični stambeni objekat, Pr+3+Ps
- postojeći objekti
- popločane površine
- novoprojektovani kolski i pešački pristup
- postojeći zid
- novoprojektovana službenost prolaza
- zelene površine
- PM - parking mesto
- GM - garažno mesto
- K - posude za komunalni otpad
- ulaz u objekat
- visoko rastinje
- visinska kota

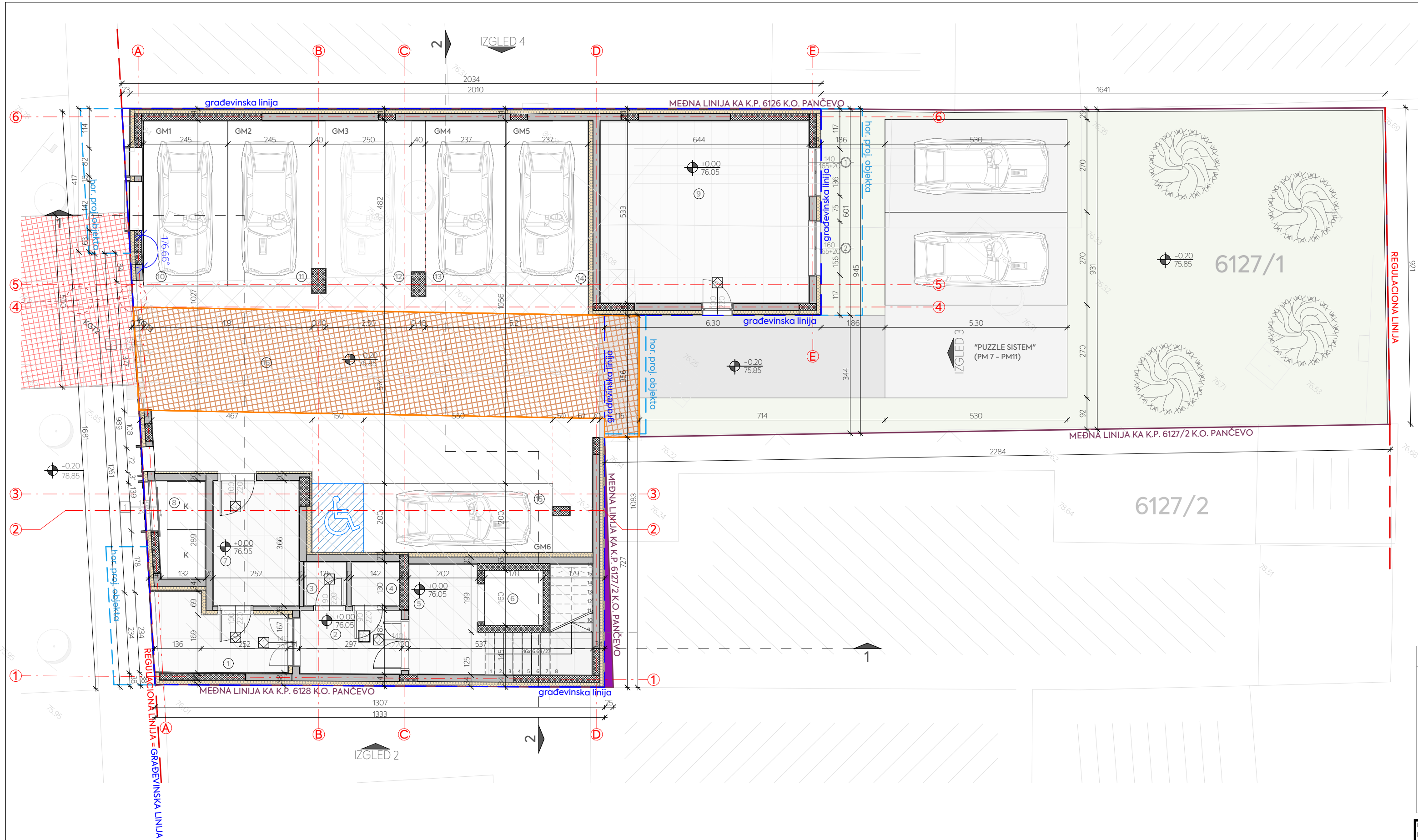
INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525	
NAZIV CRTEŽA:		SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA		RAZMERA: 1:200	
				BR. LISTA: 1.3	



LEGENDA

- regulaciona linija
- granica građevinske parcele
- postojeći zid
- građevinska linija
- armirani beton

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA: 	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRADENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -			
NAZIV CRTEŽA:				RAZMERA: 1:100		BR. LISTA: 2	
OSNOVA TEMELJA							

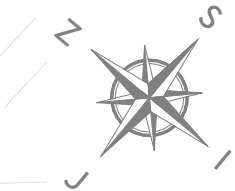


LEGENDA PRIZEMLJA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m²)	OBRADA PODA
1	PREDULAZ	7.58	GRANITNE PLOČICE
2	VETROBRAN	5.34	GRANITNE PLOČICE
3	OSTAVA ZA HIGIJENU	1.54	GRANITNE PLOČICE
4	HIDROCIL	1.74	GRANITNE PLOČICE
5	HODNIK	12.78	GRANITNE PLOČICE
6	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
7	HODNIK	8.98	GRANITNE PLOČICE
8	PROSTORIJA ZA KONTEJNERE	3.88	GRANITNE PLOČICE
9	OSTAVA	32.03	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		76.59	

GARAŽA			
10	GM1	11.77	FEROBETON
11	GM2	11.73	FEROBETON
12	GM3	11.98	FEROBETON
13	GM4	11.37	FEROBETON
14	GM5	11.35	FEROBETON
15	GM7	13.99	FEROBETON
16	MANIPULATIVNI PROSTOR	77.49	FEROBETON
NETO POVRŠINA GARAŽE		149.68	

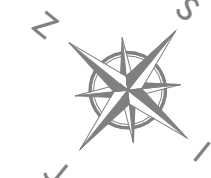
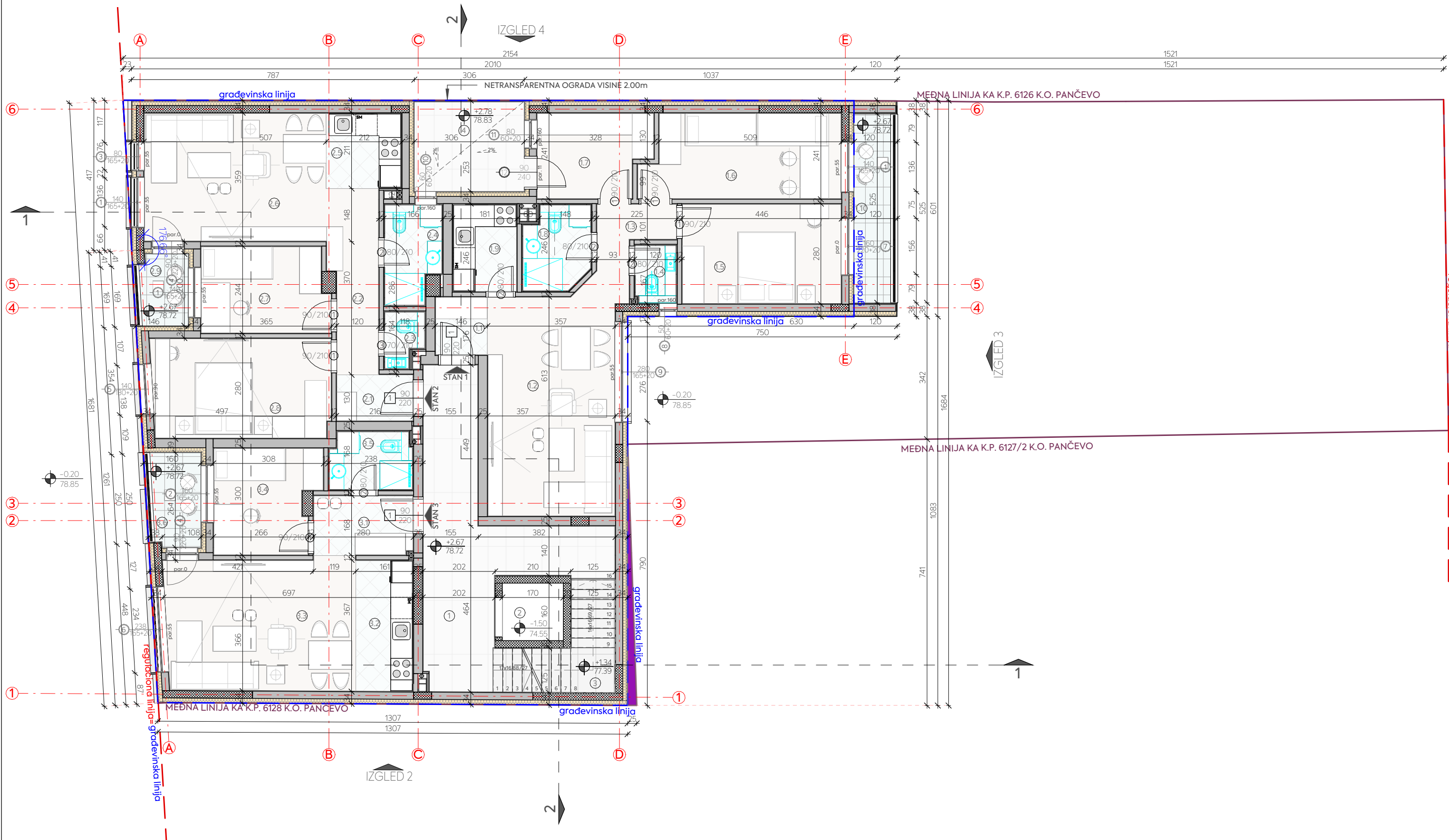
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	226.27
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	265.18

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE



LEGENDA

-
-
-



LEGENDA I SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
4	SVETLARNIK	7.31	GRANITNA KERAMIKA
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		36.90	

STAN 1 - TROSOBAN			
1.1	HODNIK	2.33	KERAMIČKE PLOČICE
1.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.45	PARKET
1.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
1.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
1.5	SOBA	12.19	PARKET
1.6	SOBA	12.55	PARKET
1.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
1.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
1.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
1.1	LOĐA	5.46	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 1		74.89	

STAN 2 - DVOIPOSOBAN			
2.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
2.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
2.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
2.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
2.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
2.6	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	20.07	PARKET
2.7	SOBA	8.31	PARKET
2.8	SOBA	13.69	PARKET
2.9	LOĐA	2.65	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 2		61.70	

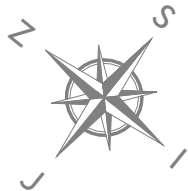
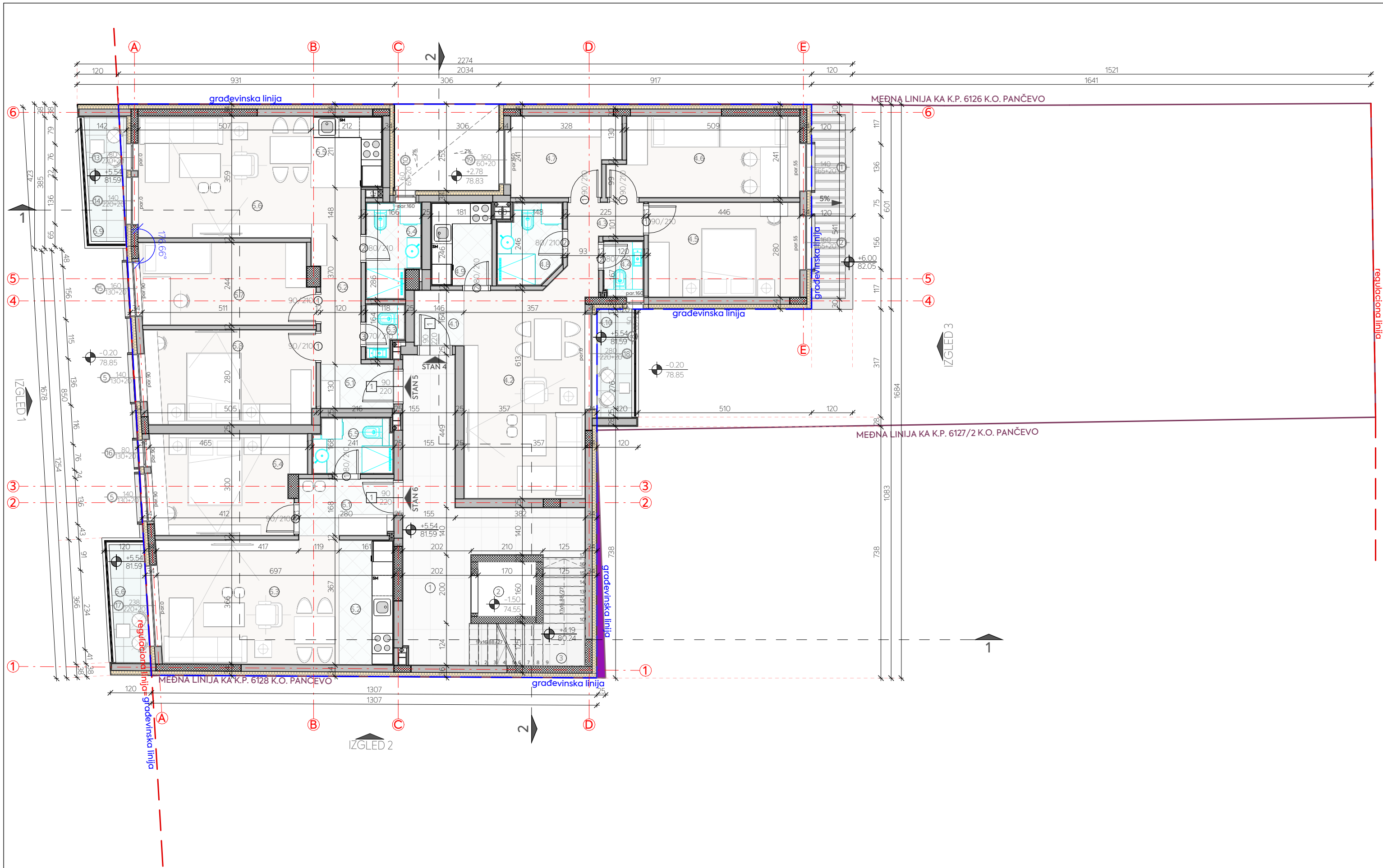
STAN 3 - JEDNOIPOSOBAN			
3.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
3.2	KUHINJA	5.69	KERAMIČKE PLOČICE
3.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.16	PARKET
3.4	SOBA	8.11	PARKET
3.5	KUPATILO	3.53	KERAMIČKE PLOČICE
3.6	LOĐA	3.57	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 3		44.66	

UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRATA	218.15
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA I SPRATA	181.25
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRATA	272.39

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA			
	- regulaciona linija		- termoizolacija
	- građevinska linija		- postojeći zid
	- granica građevinske parcele		- armirani beton
	- šema drvene stolarije		- šema bravarije
	- šema PVC stolarije		

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE:
NAZIV CRTEŽA:		OSNOVA I SPRATA		RAZMERA: 1:100
				BR. LISTA: 4



LEGENDA II SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 4 - TROSOBAN			
4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	12.19	PARKET
4.6	SOBA	12.55	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4		72.73	

STAN 5 - TROSOBAN			
5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.90	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 4, 7		66.91	

STAN 6 - DVOSOBAN			
6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.69	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.16	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 6		49.21	

UKUPNA NETO POVRŠINA II SPRATA	218.44
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA II SPRATA	188.85
UKUPNA BRUTO POVRŠINA II SPRATA	271.95

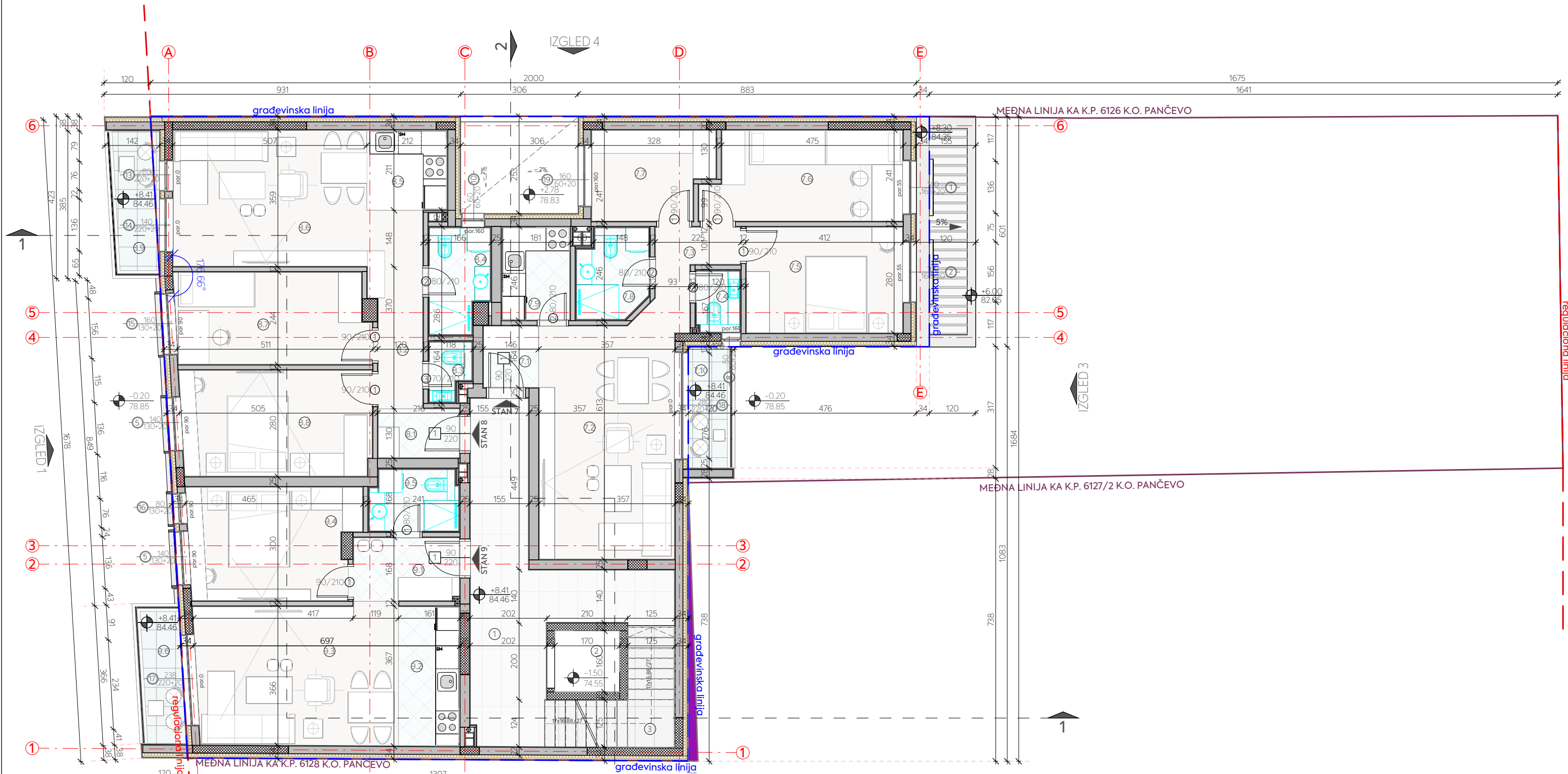
**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- armirani beton
- termoizolacija
- postojeći zid
- šema bravarije

- 90/210 - šema drvene stolarije
- 100/185 - šema PVC stolarije

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA		DATUM: SEPTEMBAR 2026.			
		ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.		BR. LICENCE: 321A11525			
		PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž.arh.		BR. LICENCE: -			
NAZIV CRTEŽA:				RAZMERA:		BR. LISTA:	
OSNOVA II SPRATA				1:100		5	



LEGENDA III SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m ²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 7 - TROSOBAN			
4.1	HODNIK	2.30	KERAMIČKE PLOČICE
4.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48	PARKET
4.3	DEGAŽMAN	2.93	PARKET
4.4	TOALET	1.77	KERAMIČKE PLOČICE
4.5	SOBA	11.25	PARKET
4.6	SOBA	11.74	PARKET
4.7	GARDEROBER	7.01	PARKET
4.8	KUPATILO	4.02	KERAMIČKE PLOČICE
4.9	KUHINJA	4.18	KERAMIČKE PLOČICE
4.10	LOĐA	3.30	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 7		70.98	

STAN 8 - TROSOBAN			
5.1	HODNIK	2.71	KERAMIČKE PLOČICE
5.2	DEGAŽMAN	4.55	PARKET
5.3	TOALET	1.47	KERAMIČKE PLOČICE
5.4	KUPATILO	3.98	KERAMIČKE PLOČICE
5.5	KUHINJA	4.27	KERAMIČKE PLOČICE
5.6	HODNIK	20.07	PARKET
5.7	SOBA	11.94	PARKET
5.8	SOBA	13.69	PARKET
5.90	TERASA	4.23	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 8		66.91	

STAN 9 - DVOSOBAN			
6.1	HODNIK	2.60	KERAMIČKE PLOČICE
6.2	KUHINJA	5.72	KERAMIČKE PLOČICE
6.3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	21.12	PARKET
6.4	SOBA	12.59	PARKET
6.5	KUPATILO	3.56	KERAMIČKE PLOČICE
6.6	TERASA	3.61	KERAMIČKE PLOČICE
NETO POVRŠINA STANA 9		49.20	

UKUPNA NETO POVRŠINA III SPRATA	216.68
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA III SPRATA	187.09
UKUPNA BRUTO POVRŠINA III SPRATA	269.91

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica građevinske parcele
- armirani beton
- termoizolacija
- postojeći zid
- šema bravarije

- 90/210 - šema drvene stolarije
- 100/185 - šema PVC stolarije

INVESTITOR:
NOVA GROUP PROJECT DOO
UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO

NAZIV PROJEKTA:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps

PODACI O LOKACIJI:
UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO

NAZIV CRTEŽA:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO
e-mail: studio@kvadrat-plus.com
MB: 22083520
PIB: 114873670

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:
NOVA GRADNJA

ODGOVORNI PROJEKTANT:
TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.

PROJEKTANT SARADNIK:
IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.

BR. TEH. DOK.
IDR-17-06/26-049

DATUM:
SEPTEMBAR 2026.

BR. LICENCE:
321A11525

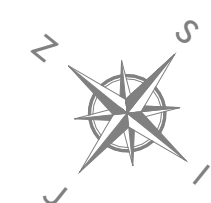
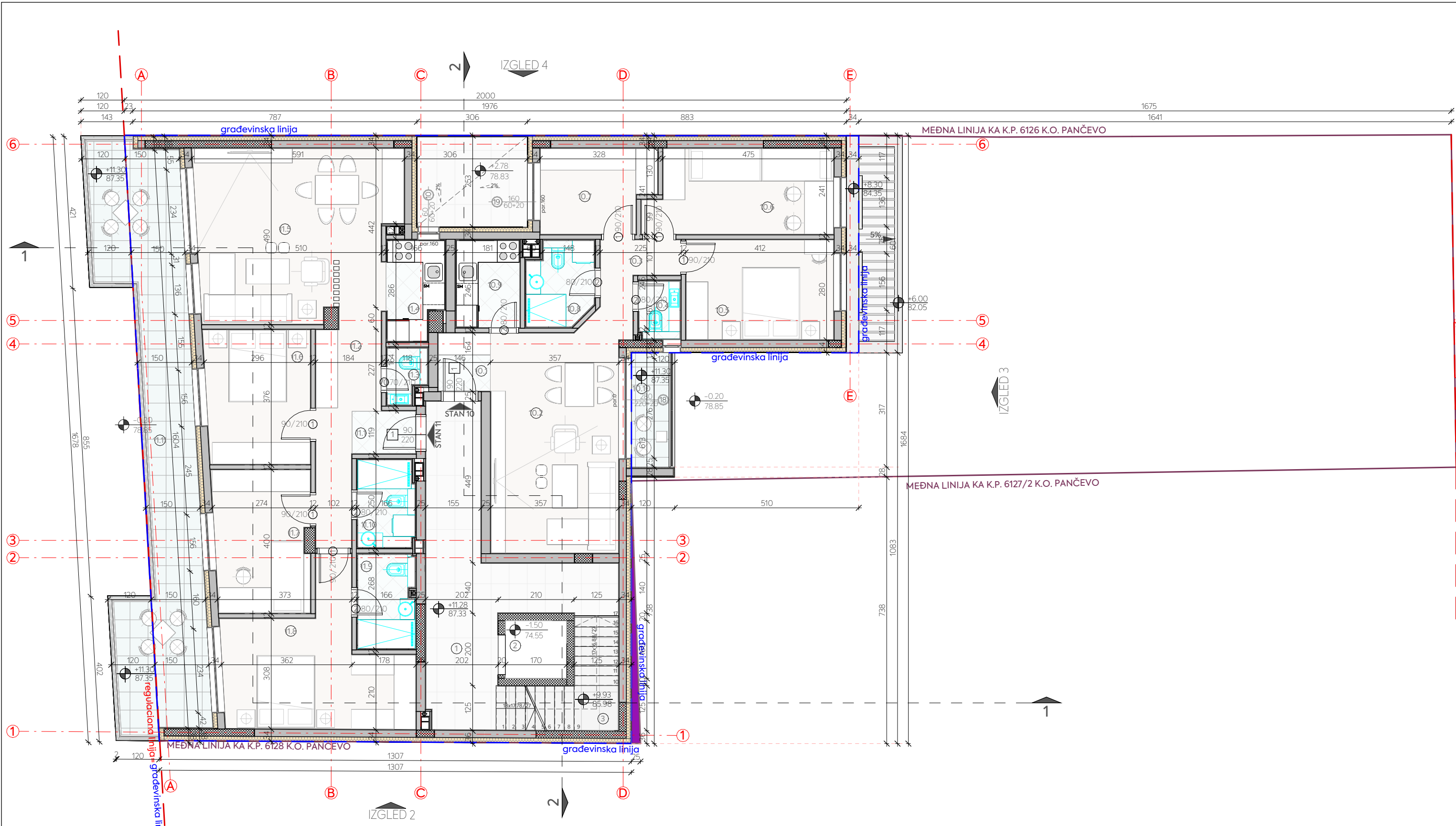
BR. LICENCE:

PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA

BR. LISTA:
6

OSNOVA III SPRATA

RAZMERA:
1:100



LEGENDA POVUČENOG SPRATA			
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
R.B.	NAMENA PROSTORIJE	P(m²)	OBRADA PODA
1	HODNIK	20.44	GRANITNE PLOČICE
2	LIFT	2.72	GRANITNE PLOČICE
3	STEPENIŠTE	6.43	GRANITNE PLOČICE
NETO POVRŠINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		29.59	

STAN 10 - TROSOBAN		
10.1	HODNIK	2.30
10.2	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	22.48
10.3	DEGAŽMAN	2.93
10.4	TOALET	1.77
10.5	SOBA	11.25
10.6	SOBA	11.74
10.7	GARDEROBER	7.01
10.8	KUPATILO	4.02
10.9	KUHINJA	4.18
10.10	LOBA	3.30
NETO POVRŠINA STANA 10		70.98

STAN 11 - ČETVOROSOBAN		
11.1	HODNIK	2.06
11.2	DEGAŽMAN	7.81
11.3	TOALET	1.47
11.4	KUHINJA	4.22
11.5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	26.03
11.6	SOBA	10.69
11.7	SOBA	10.32
11.8	SOBA	16.27
11.9	KUPATILO	4.05
11.10	KUPATILO	3.73
11.11	TERASA	31.38
NETO POVRŠINA STANA 11		118.03

UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	218.60
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA POVUČENOG SPRATA	189.01
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA	269.91

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.098.14
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1.349.34

**NAPOMENA: POVRŠINE PRIKAZANE U TABELAMA ISKAZANE SU KAO REDUKOVANE POVRŠINE

LEGENDA			
	- regulaciona linija		- termoizolacija
	- građevinska linija		- postojeći zid
	- granica građevinske parcele		- šema bravarije
	- armirani beton		- šema drvene stolarije
			- šema PVC stolarije

INVESTITOR:
NOVA GROUP PROJECT DOO
UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO

NAZIV PROJEKTA:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps

PODACI O LOKACIJI:
UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO

NAZIV CRTEŽA:

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO
e-mail: studio@kvadrat-plus.com
MB: 22083520
PIB: 114873670

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE
NAZIV I ODRŽAVANJE DELA PROJEKTA
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:
NOVA GRADNJA

ODGOVORNI PROJEKTANT:
TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.

PROJEKTANT SARADNIK:
IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.

BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049

DATUM:
SEPTEMBAR 2026.

BR. LICENCE:
321A11525

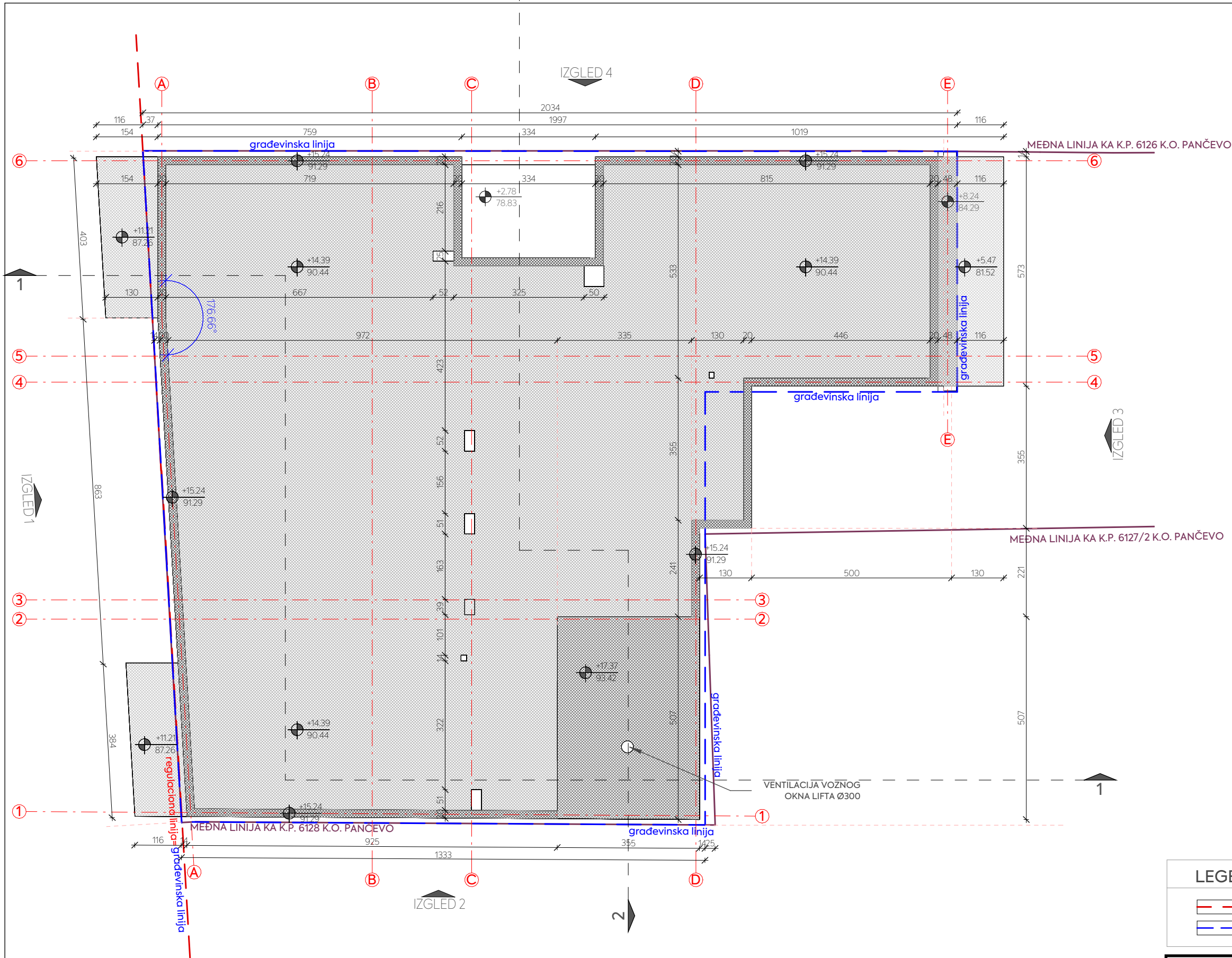
BR. LICENCE:
-

PEČAT I POTRIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA

RAZMERA:
1:100

BR. LISTA:
7

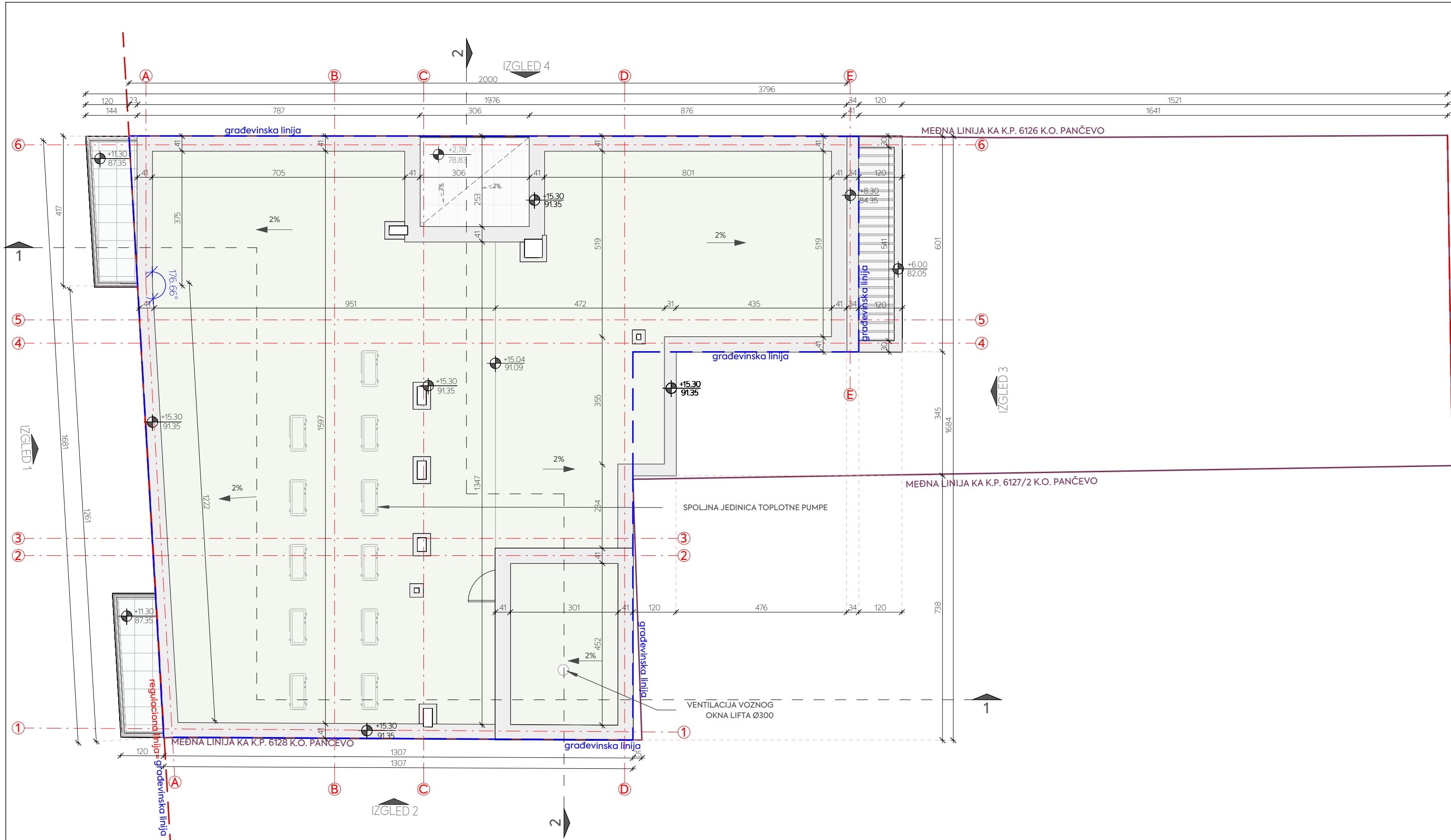
OSNOVA POVUČENOG SPRATA



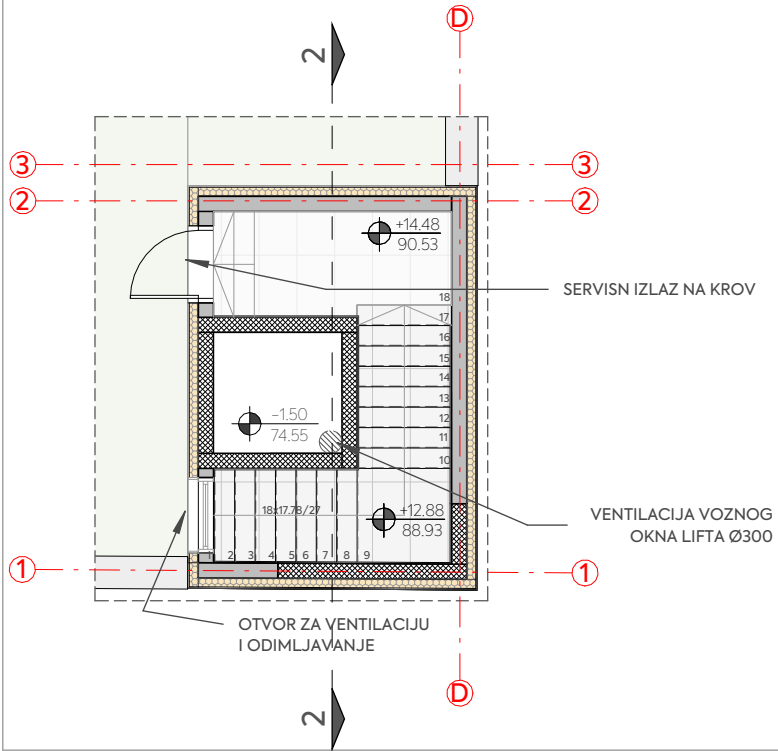
LEGENDA

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

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA: 	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRADENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE		RAZMERA: 1:100	BR. LISTA: 8



DETATALJ SERVISNOG IZLAZA NA KROV



LEGENDA

- | | | |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| - regulaciona linija | - granica građevinske parcele | - termoizolacija |
| - građevinska linija | - armirani beton | - zelene površine |

INVESTITOR:
NOVA GROUP PROJECT DOO
UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO

STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO
UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO
e-mail: studio@kvadrat-plus.com
MB: 22083520
PIB: 114873670



PEČAT I POTRIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA

NAZIV PROJEKTA:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT, Pr+3+Ps

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

BR. TEH. DOK.
IDR-17-06/26-049

PODACI O LOKACIJI:
UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO

ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA:
NOVA GRADNJA
ODGOVORNI PROJEKTANT:
TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.
PROJEKTANT SARADNIK:
IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.

DATUM:
SEPTEMBAR 2026.
BR. LICENCE:
321A11525
BR. LICENCE:
-



NAZIV CRTEŽA:

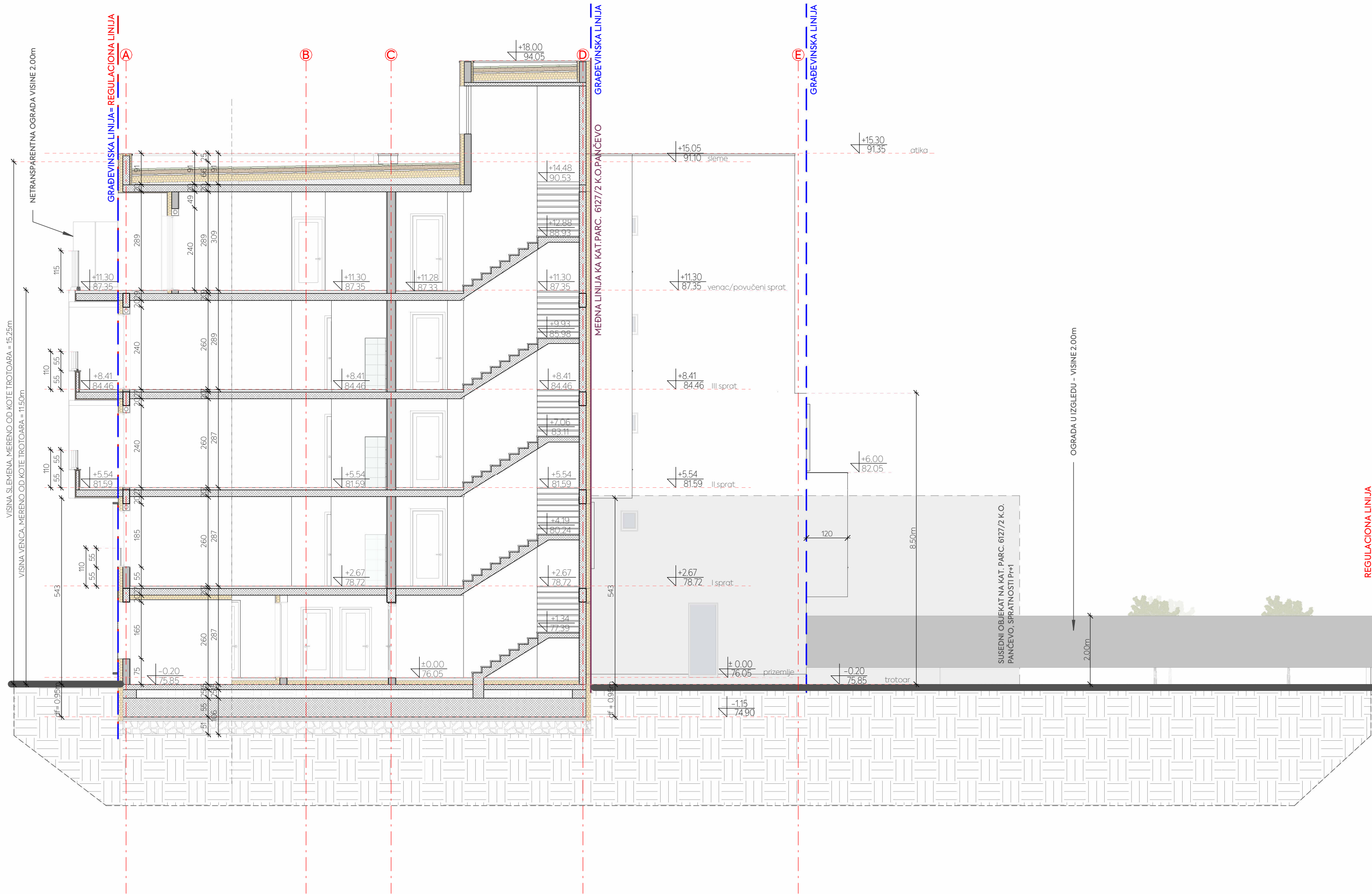
OSNOVA KROVNIH RAVNI

RAZMERA:

1:100

BR. LISTA:

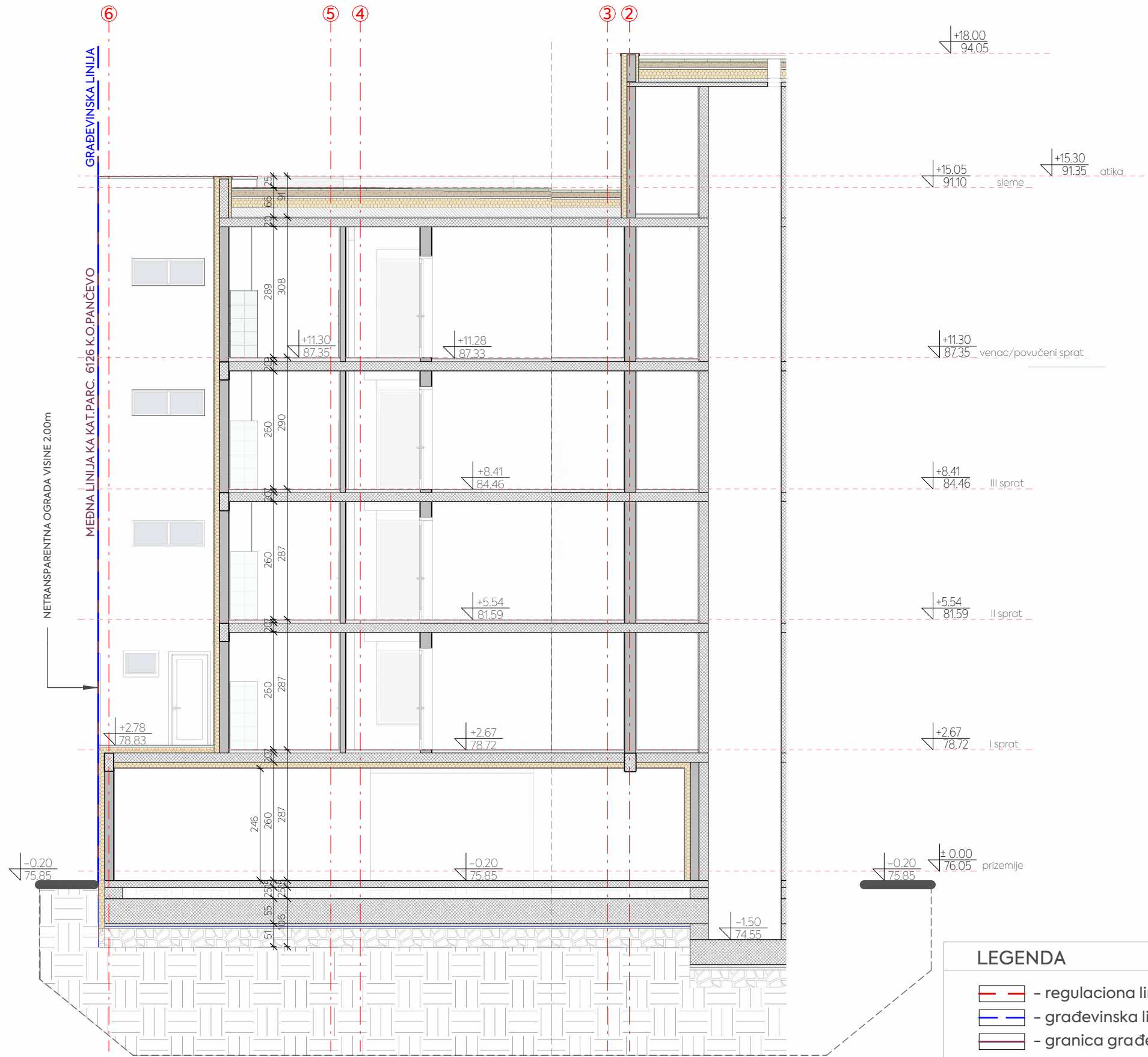
9



LEGENDA

- | | | | | | |
|--|-------------------------------|--|------------------|--|---------------------|
| | - regulaciona linija | | - armirani beton | | - zemljani supstrat |
| | - građevinska linija | | - termoizolacija | | - mršav beton |
| | - granica građevinske parcele | | - prirodno tlo | | - nabijeni šljunak |

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 26000 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670			PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I ODRŽIVAČ DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK: IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž.arh.		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
NAZIV CRTEŽA:		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -			
PRESEK 1-1		1:100		BR. LISTA: 10	



LEGENDA

- Legend symbols and descriptions:
- regulaciona linija (Regulation line)
 - građevinska linija (Construction line)
 - granica građevinske parcele (Boundary of construction plot)
 - armirani beton (Reinforced concrete)
 - termoizolacija (Thermal insulation)
 - prirodno tlo (Natural ground)
 - zemljani supstrat (Soil substrate)
 - mršav beton (Lean concrete)
 - nabijeni šljunak (Compacted gravel)

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPRORODNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		PRESEK 2-2		RAZMERA: 1:100	BR. LISTA: 11



FASADA ORIJENTISANA KA ULICI MAKSIMA GORKOG, MAKSIMALNI DOZVOLJENI PROCENAT PREPUSTA PREMA PLANU JE 40%,
OSTVARENI PROCENAT PREPUSTA JE 7.66%, ŠTO JE 19.97m² OD UKUPNE POVRŠINE FASADE KOJA IZNOSI 260.57m².

MAKSIMA GORKOG

LEGENDA

- regulaciona linija
- granica građevinske parcele
- građevinska linija
- susjedni objekti

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		 kvadrat plus studio		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049			
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA		DATUM: SEPTEMBAR 2026.			
		ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh.		BR. LICENCE: 321A11525			
		PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		BR. LICENCE: -			
NAZIV CRTEŽA:				IZGLED 1		RAZMERA: 1:100	
						BR. LISTA: 12	



FASADA ORIJENTISANA KA ZADNEM DVORIŠTU, MAKSIMALNI DOZVOLJENI PROCENAT PREPUSTA PREMA PLANU JE 30% FASADE IZNAD PRIZEMLJA, OSTVARENI PROCENAT PREPUSTA JE 12.00%, ŠTO JE 25.52m² OD UKUPNE POVRŠINE FASADE IZNAD PRIZEMLJA, KOJA IZNOSI 212.51m².

LEGENDA

- regulaciona linija
- granica građevinske parcele
- građevinska linija
- susjedni objekti

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670 		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA 	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPRODORNI STAMBENI OBJEKT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 – PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž.arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026. BR. LICENCE: 321A11525 BR. LICENCE: -	
NAZIV CRTEŽA:		IZGLED 3		RAZMERA: 1:100	
				BR. LISTA: 14	



LEGENDA

- - - - - regulaciona linija
- - - - - granica građevinske parcele
- - - - - građevinska linija
- - - - - susjedni objekti

INVESTITOR: NOVA GROUP PROJECT DOO UL. STEVANA ŠUPLJIKCA BR. 67, 26000 PANČEVO		STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO UL. TRG SLOBODE BR. 1, 2600 PANČEVO e-mail: studio@kvadrat-plus.com MB: 22083520 PIB: 114873670		PEČAT I POTPIS ODGOVORNOG PROJEKTANTA	
NAZIV PROJEKTA: VIŠEPRORODNI STAMBENI OBJEKAT, Pr+3+Ps		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		BR. TEH. DOK. IDR-17-06/26-049	
PODACI O LOKACIJI: UL. MAKSIMA GORKOG BR. 75, PANČEVO, NA KAT. PARC. TOP. BR. 6127/1 K.O. PANČEVO		ZA GRAĐENJE / IZVOĐENJE RADOVA: NOVA GRADNJA ODGOVORNI PROJEKTANT: TAMARA S. IVIĆ, mast. inž. arh. PROJEKTANT SARADNIK IVAN DAMNJANOVIĆ, mast. inž. arh.		DATUM: SEPTEMBAR 2026.	
NAZIV CRTEŽA:		BR. LICENCE: 321A11525		BR. LISTA:	
IZGLED 4		1:100		15	