znak:	**UP**
šifra:	7111
broj tehničke dok.:	**UP – 12 – 03 / 2026**
investitori:	**ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111 **JELENA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6 **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 k.p.br. 19137 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko - arhitektonska razrada lokacije k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta spratnosti prizemlje + četiri sprata + povučeni sprat u ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113
primerak:	1
datum:	oktobar 2026. godine
nosilac izrade projekta:	**ENTERIJER MASSIV** Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	**Aleksandar M. Brkić**

POTVRĐUJE SE **URBANISTIČKI PROJEKAT** BROJ_____ OD_____ GODINE.	S e k r e t a r _____ **Jasminka Pavlović** dipl.pravnik

S A D R Ž A J
U R B A N I S T I Č K O G P R O J E K T A

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KATASTARSKE PARCELE BROJ 19137 K.O. PANČEVO,
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P + 4 + PS SA 44 STAMBENE I 1 POSLOVNOM JEDINICOM U UL. CARA DUŠANA BR. 109, 111 I 113

Investitori:	**ĐORĐE VUJANIĆ** Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 **DANICA PROLE** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 **ŽIVANA KLINKO** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111 **JELENA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6 **MILICA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA
- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- SAGLASNOST/PUNOMOĆ ODGOVORNOG URBANISTE

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA
- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA

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

PROJEKTNI ZADATAK

TEKSTUALNI DEO
- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**
- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
  (INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR
(po posebnom sadržaju)



OPŠTA DOKUMENTACIJA

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

- **Промена података о издвојеним местима:**

- **Уписује се:**
  1.
  Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија
  Број поште: 26000 ПАНЧЕВО
  Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

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

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

Р Е Ш Е Њ Е

I **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 064Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) izdaje se:

R E Š E NJ E

O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitori:
ĐORĐE VUJANIĆ
Pančevo, ul. Nemanjina br. 8
DANICA PROLE
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109
ŽIVANA KLINKO
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111
JELENA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6
MILICA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps
sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom

Lokacija:
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113
k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

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

Pančevo, oktobar 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1482 14

У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: IV-01/1-20/2026-19794
Датум: 18.09.2026. године

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

П О Т В Р Д У

којом се потврђује да је Александар (Младен) Бркић, дипл. инж. арх., лиценца број

200148214

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2027. 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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) izdaje se:

I Z J A V A
ODGOVORNOG URBANISTE

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

Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**
Pančevo, ul. Nemanjina br. 8
DANICA PROLE
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109
ŽIVANA KLINKO
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111
JELENA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6
MILICA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113
k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

Inženjerska komora Srbije
Aleksandar M. Brkić

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

Pančevo, oktobar 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

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

SAGLASNOST

Investitori:	**ĐORĐE VUJANIĆ** Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 **DANICA PROLE** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 **ŽIVANA KLINKO** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111 **JELENA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6 **MILICA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

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

Pančevo, oktobar 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA

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

PROJEKTNI ZADATAK

Investitori:	**ĐORĐE VUJANIĆ** Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 **DANICA PROLE** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 **ŽIVANA KLINKO** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111 **JELENA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6 **MILICA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom u Pančevu, u ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 na katastarskoj parceli broj 19137 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018 – ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

Projektno – tehnička dokumentacija za novu gradnju predmetnog objekta obuhvata izradu Urbanističkog projekta, Idejnog rešenja za dobijanje Lokacijskih uslova, Projekta za građevinsku dozvolu, Projekta za izvođenje i izradu projektno – tehničke dokumentacije za ostale postupke sprovođenja objedinjene procedure kroz Centralni informacioni sistem za elektronsko postupanje, u svemu u skladu sa svim važećim Pravilnicima i Zakonom o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026).

Pančevo, oktobar 2026. godine

Potpisi Investitora:

ĐORĐE VUJANIĆ
Pančevo, ul. Nemanjina br. 8

Potpis: _____

DANICA PROLE
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109

Potpis: _____

ŽIVANA KLINKO
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111

Potpis: _____

JELENA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6

Potpis: _____

MILICA MLADENOVIĆ
Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Potpis: _____

URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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: 269/4
Дана: 29.10.2026.
П а н ч е в о
JJ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 1024 од 29.9.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Ђорђа Вујанића, ул. Немањина бр. 8, Панчево, Данице Проле, Панчево, Цара Душана бр. 109, Живане Клинко, Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, Јелене Младеновић, Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6, Милице Младеновић, Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9, доставља

МИШЉЕЊЕ
на
Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације к.п. 19137 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације к.п. 19137 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, који је израдио Александар Бркић ПР „Enterijer MASSIVE" Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1482 14,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације к.п. 19137 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара", уграђени Услови Завода бр. 269/2 од 01.4.2026. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације к.п. 19137 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО
Бр.952-02-3-111-5808/2026
10.08.2026.год.
ПАНЧЕВО

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2024 од дана 27.12.2024.године, решавајући по захтеву за провођење промене-а у катастру непокретности који СУ ПРЕКО ПРОФЕСИОНАЛНОГ КОРИСНИКА Е-ШАЛТЕРА, ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ДОО ГЕОВИЗИЈА ПАНЧЕВО ПОДНЕЛЕ ПРОЛЕ ДАНИЦА, ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА И КЛИНКО ЖИВАНА из ПАНЧЕВА, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16, 95-18-аутентично тумачење и 2/23-одлука УС) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се провођење промене у бази података катастра непокретности:

- Дозвољава се у КО ПАНЧЕВО спајање катастарских парцела приказаних у А-листу и то:

Досадашње стање:

Лист непокретности: 4447

Власника ЈМБГ:1801947865044 ЂОРЂЕВИЋ МИЛА (МИХАЈЛО), ПАНЧЕВО ЦАРА ДУШАНА 113 са делом поседа 1/2, Власника ЈМБГ:0310967865043 МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА (БОРИСЛАВ), ПАНЧЕВО ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9 са делом поседа 1/2,

кат.парцела 6584, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 135м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6584, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6584, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 17м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6584, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 295м2, Градско грађевинско земљиште

Лист непокретности: 4719

Власника ЈМБГ:1211950865088 ПРОЛЕ ДАНИЦА (СИМО), ПАНЧЕВО ВУКА КАРАЏИЋА 4 са делом поседа 1/1,

кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 153м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 14м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 13м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 14м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 8м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6587, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 303м2, Градско грађевинско земљиште

Лист непокретности: 10056

Власника ЈМБГ:0401952865026 КЛИНКО ЖИВАНА (ВАСА), ПАНЧЕВО МАКСИМА ГОРКОГ 79Б са делом поседа 1/1,

кат.парцела 6585, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 43м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6585, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 33м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6585, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 20м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6585, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 94м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 3м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 250м2, Градско грађевинско земљиште

Тако да ново стање гласи:

Лист непокретности: 20960

Власника ЈМБГ:1801947865044 ЂОРЂЕВИЋ МИЛА (МИХАЈЛО), ПАНЧЕВО ЦАРА ДУШАНА 113 са делом поседа 234/1428, Власника ЈМБГ:0310967865043 МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА (БОРИСЛАВ), ПАНЧЕВО ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9 са делом поседа 234/1428, Власника ЈМБГ:0401952865026 КЛИНКО ЖИВАНА (ВАСА), ПАНЧЕВО МАКСИМА ГОРКОГ 79Б са делом поседа 455/1428, Власника ЈМБГ:1211950865088 ПРОЛЕ ДАНИЦА (СИМО), ПАНЧЕВО ВУКА КАРАЏИЋА 4 са делом поседа 505/1428,

кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 153м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 14м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 13м2, Градско грађевинско земљиште

ʃ нʰ lsOdgfOdaf yfaqfdzjteOf tstaqfofdzdzdtsg ʃ dzf tstasdafjtsg нtsftzdzjdtsO

кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 14м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 8м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 43м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 33м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 23м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 135м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 17м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 19137, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 942м2, Градско грађевинско земљиште

- Лист непокретности број 10056 КО ПАНЧЕВО

Испис забележбе која је гласила: НА КАТ.ПАР.БР.6586 НА ЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6585.ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6585 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 23 м² ОД ЧЕГА СЕ 20 м² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6585, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 3 м² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6586. на непокретности означеној у А-листу и то:
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ, површина 12м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 3м2, Градско грађевинско земљиште
кат.парцела 6586, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 250м2, Градско грађевинско земљиште

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезују се СОЛИДАРНО ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА, КЛИНКО ЖИВАНА И ПРОЛЕ ДАНИЦА да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплате републичку административну таксу за захтев у износу од 430.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - Обавезују се СОЛИДАРНО ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА, КЛИНКО ЖИВАНА И ПРОЛЕ ДАНИЦА да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплате републичку административну таксу за списе и радње у износу од 5040.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - СОЛИДАРНО ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА, КЛИНКО ЖИВАНА И ПРОЛЕ ДАНИЦА дужне су да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплате Републичку административну таксу у укупном износу од 5470.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 582264060026SD024887159.

Образложење

ПРОЛЕ ДАНИЦА, ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА И КЛИНКО ЖИВАНА из ПАНЧЕВО, ПРЕКО ПРОФЕСИОНАЛНОГ КОРИСНИКА Е-ШАЛТЕРА, ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ДОО ГЕОВИЗИЈА ПАНЧЕВО, ПОДНЕЛЕ С У ЗАХТЕВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ-СПАЈАЊЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложене су следеће исправе: ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА, ОВЛАШЋЕЊЕ, ИЗЈАВА О ПРИХВАТАЊУ ИЗВРШЕЊА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА НА ТЕРЕНУ, ДИГИТАЛНИ ГЕОДЕТСКИ ЕЛАБОРАТ, ТЕХНИЧКИ ИЗВЕШТАЈ О РЕАЛИЗОВАНИМ ГЕОДЕТСКИМ РАДОВИМА, ПРОЈЕКАТ ГЕОДЕТСКОГ ОБЕЛЕЖАВАЊА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА, ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БР.6584, БР.6585, БР.6586 И БР.6587, КО ПАНЧЕВО, ИЗРАЂЕНИ ОД СТРАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ДОО ГЕОВИЗИЈА ИЗ ПАНЧЕВА, ПОТВРДА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ, СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ, ГРАДСКЕ УПРАВЕ ПАНЧЕВО БРОЈ: 003302036 2026 ОД 20.07.2026. ГОДИНЕ КОЈОМ СЕ ПОТВРЂУЈЕ ДА ЈЕ ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ УРАЂЕН У СКЛАДУ СА ВАЖЕЋОМ ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон, 41/18-др.закон, 9/20-др.закон, 92/23 и 91/25), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн, 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023,

[нʰ lsOdsʃOdaʃ ʃtaɑʃdsjtaOʕ tstaɑʃdʃdƨdzdtsɡ j dzʕ ʕlstatsdaƒʕtsɡнtsʕlzdsj dtsO

59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн., 94/24, 55/25-усклађени дин.изн. и 109/25).

Висина републичке административне таксе за списе и радње у износу од 5040.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 215б. став 5. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн, 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн., 94/24, 55/25-усклађени дин.изн. и 109/25).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 630.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 582264060026SD024887159 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин.изн., 55/12-усклађени дин.изн., 93/12, 47/13-усклађени дин.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени дин.изн., 45/15-усклађени дин.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени дин.изн., 61/17-усклађени дин.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени дин.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19-усклађени дин.изн., 98/20-усклађени дин.изн., 144/20, 62/21-усклађени дин.изн, 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн., 92/2023, 59/24-усклађени дин.изн., 63/24-измена и допуна усклађених дин.изн., 94/24, 55/25-усклађени дин.изн. и 109/25).

(М.П.) ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

_____

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

_____

Доставити:
1.ГРАД ПАНЧЕВО-СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ПАНЧЕВО, ТРГ КРАЉА ПЕТРА I 2-4
2.КЛИНКО ЖИВАНА, ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79Б
3.МЛАДЕНОВИЋ ЈЕЛЕНА, ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
4.ПРОЛЕ ДАНИЦА, ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
5.ЂОРЂЕВИЋ МИЛА, ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
6.АРХИВИ

ʃ нʰ lsOdgʃOdaʃ tʃtaɑʃdʒjtaOʕ tstaɑʃɑʃdɑ&dɑdɑsɑgʃ jdɑ¿ʕlstɑtsɑdɑ$ʃtsgʿнtsʕlzɑdʒjdɑsO

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : **001283384 2026 08725 004 005 353 018**
Датум : 30.03.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву -Ђорђе Вујанић- на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13– исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Ђорђе Вујанић, ул. Немањина бр.8, Панчево путем пројектанта Срђена Кирића
ЈМБГ	0109986370007

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Цара Душана бр. 109, 111,113, Панчево
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: **6584, 6585, 6586, 6587**
Површина кат. парцеле: /	/

- **НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:**

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

- **ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:**

2.1. Кат. парцеле бр. 6584, 6585, 6586, 6587 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.167 и планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана и то:

- Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, ... цртеж бр. 1
- Регулационо план са урб. решењем јавних површина,..... цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, ... цртеж бр. 3
- План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, ... цртеж бр.4

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних

делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.
Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.
Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.
Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).
Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).
За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:
Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.

3.3. Компатибилност и могућност транформације планираних намена
Становање је комптибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.
Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађавинску линију.
Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.
Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

- спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.
Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.
Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађавинску линију.
Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:
5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:
5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :
- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

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

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
0.00м - када на тим фасадама нема отвора
1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија-од бочне границе парцеле
5.00м – од задње границе парцеле

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.
Висина надзитка: У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС" бр. 22/15) висина надзитка поткровне етаже није ограничена,ограничава се само висина венца објекта.

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

Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

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

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

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

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

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

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке").
Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "бања". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.
Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.
У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бањама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских бања, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.
Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

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

Удаљеност главних објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле, као и између објеката на две парцеле по дубини које су предмет разраде локације, мора бити мин.2/3 висине вишег објекта
Максимална висина помоћних објеката може бити 6,0м, удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.
Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.
Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.
Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.
За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).
Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.
Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.
Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.
Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%
Минимално под зеленим површинама = 30%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.
Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.
Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.
Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.
Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а уређене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /
5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.
Уколико се граде објекти на "Г" и,"П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине слемена 12.5м (орјентациони број етажа износи (П+1+Пк)
За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објеката П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0 метара, а од задње мин.5,0 метара, уколико има стандардне отворе.

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:
Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.
Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.
Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је сграђен или може нити сграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:
Код постојећих објеката и објеката који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.
Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) .дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну-функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.
Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)

- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/2023), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и камализација" Панчево.

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

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

Хигијена
Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.
Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у тексту.
Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.
Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.
У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.
Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.
У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.
Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).
Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.
Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.
Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.
Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА
Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интезитет износио 7° MSK, као и са малом вероватноћом од 8° MSK
Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урнбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:
10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:
Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

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

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:
У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.
На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.
Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својстима зграда ("Сл. гласник РС"

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

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

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

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

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

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

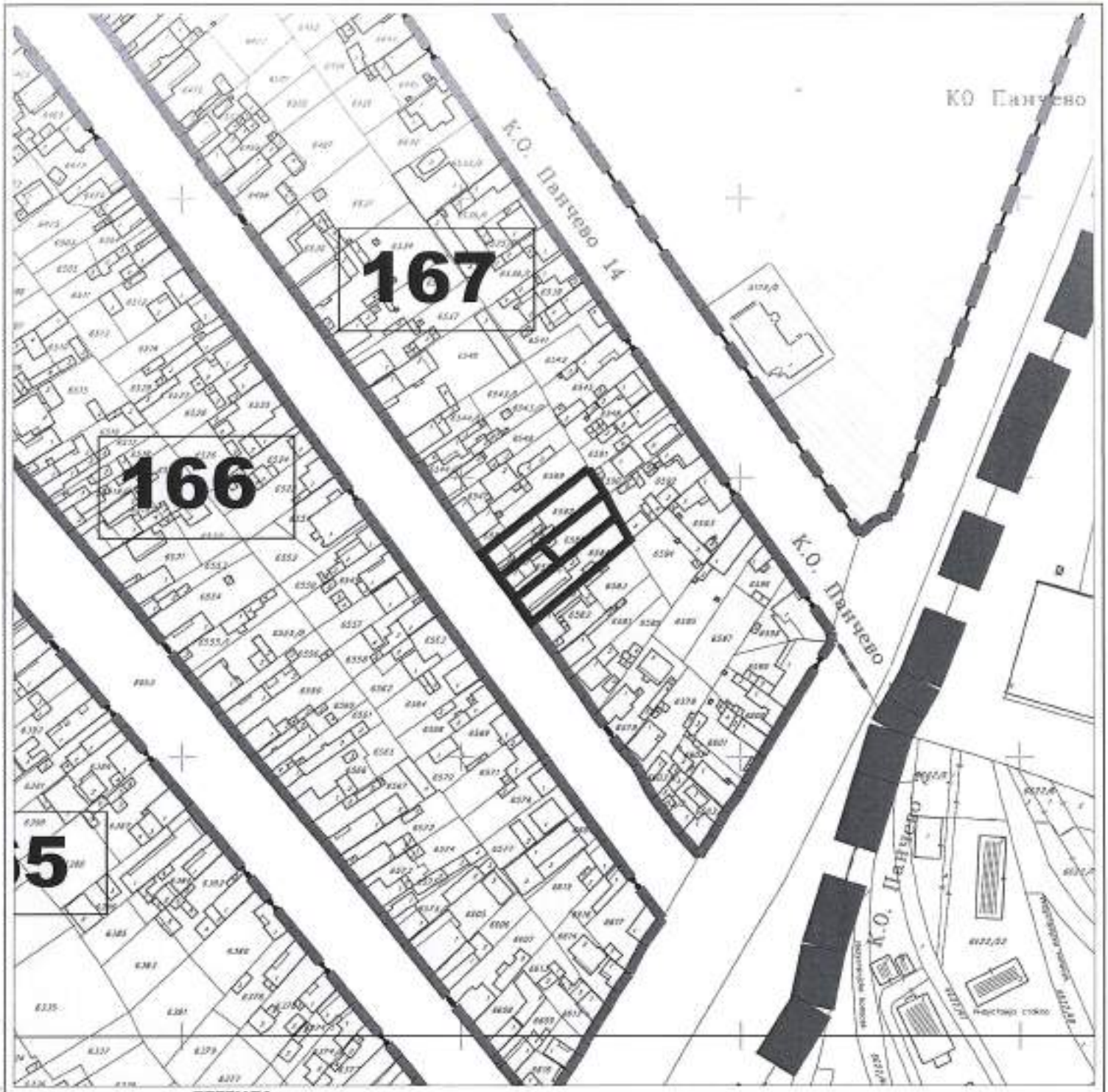
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/2018, 34/2018, 2/2021).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

НАПОМЕНА: ПОДАЦИ ПРЕУЗЕТИ СА ПОРТАЛА „ГЕОСРБИЈА".

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

граница обухвата плана

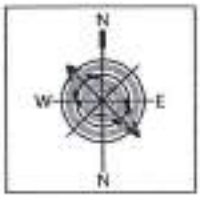
граница блокова

бројеви блокова

бројеви нових блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

становање са компатибилним површинама



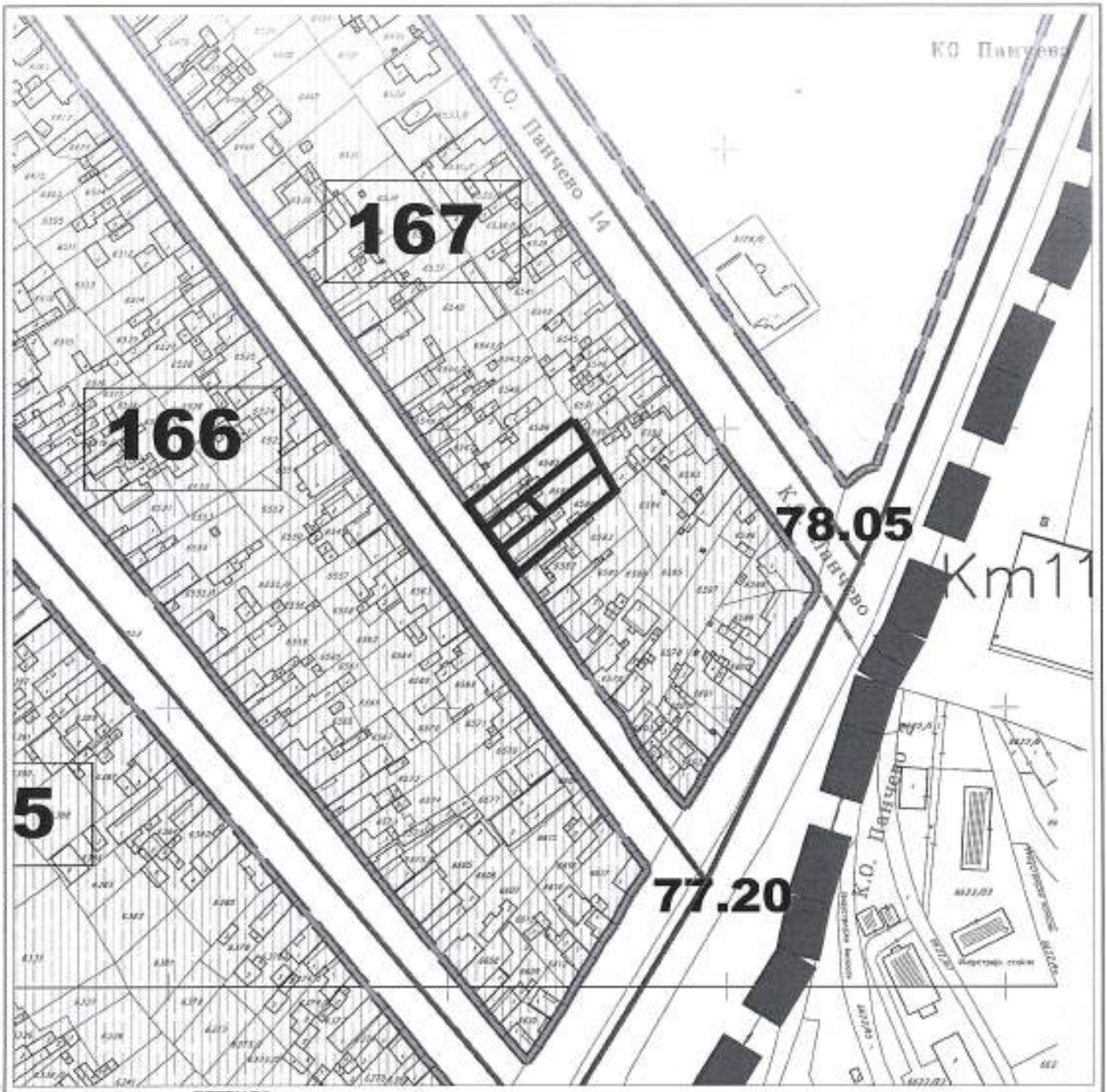
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне регулације – Целина 1 – шири центар – круг обилазница у насељеном месту Панчево
("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/2012-исправка., 1/2013-исправка ,24/2013-исправка, 20/2014-измена, 15/2018-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)

Број:
001283384 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор:	*Параф:*	*Назив цртежа:*	*Цртеж бр:*
Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.		Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана за кат. парц. бр. **6584, 6585, 6586, 6587** К.О. Панчево	**1**
Обрађивач: **Вера Томашевић дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:*
			Датум: **03.2026.**
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Параф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

Максимално дозвољена висина (м)			орјентациони број етажа
	венац	слеме	
	14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М

N
W E
N

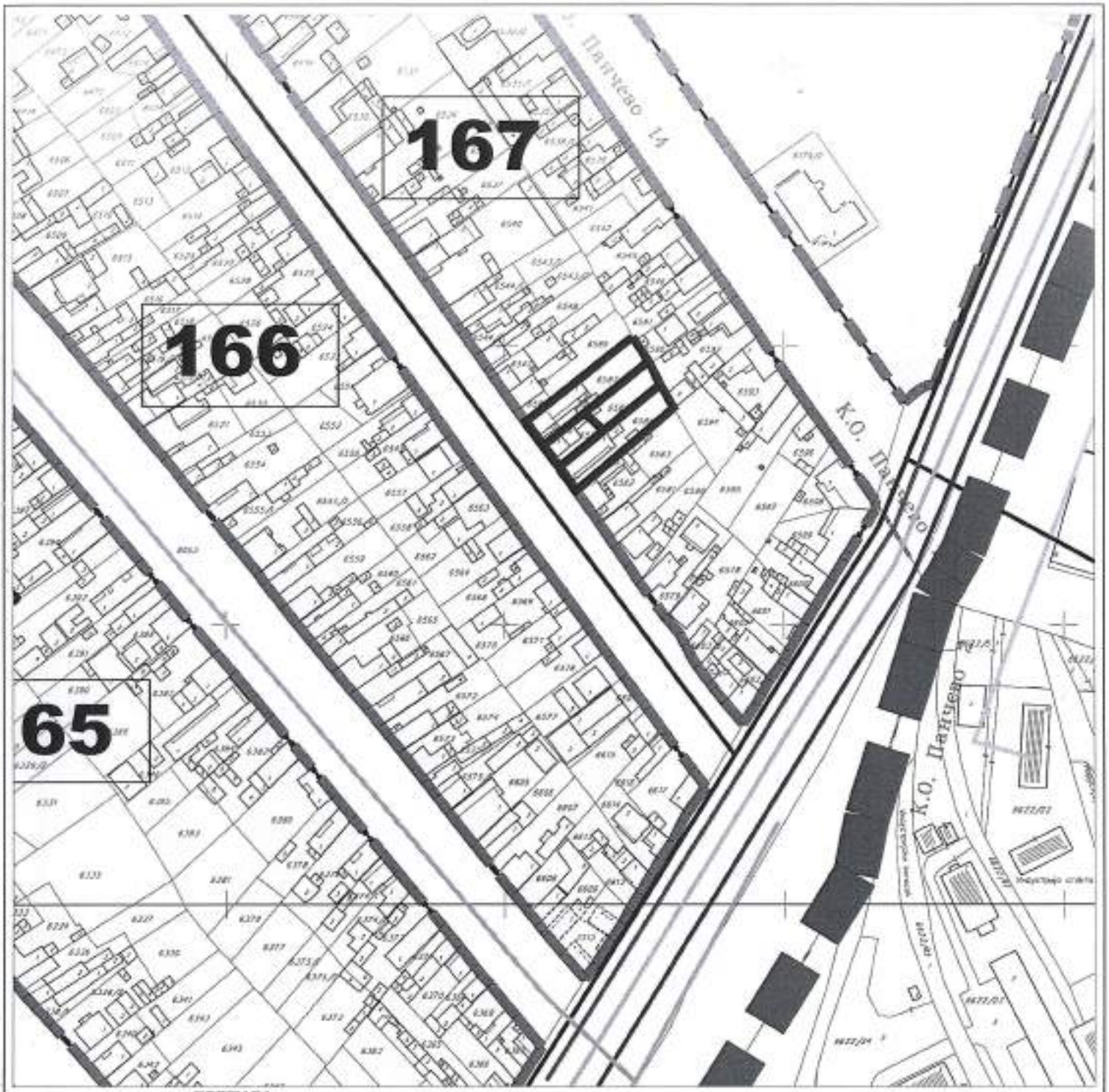
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне регулације - Целина ширег центар - крут обилазнице у насељеном месту Панчево
("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2016-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)

Број:
001283384 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

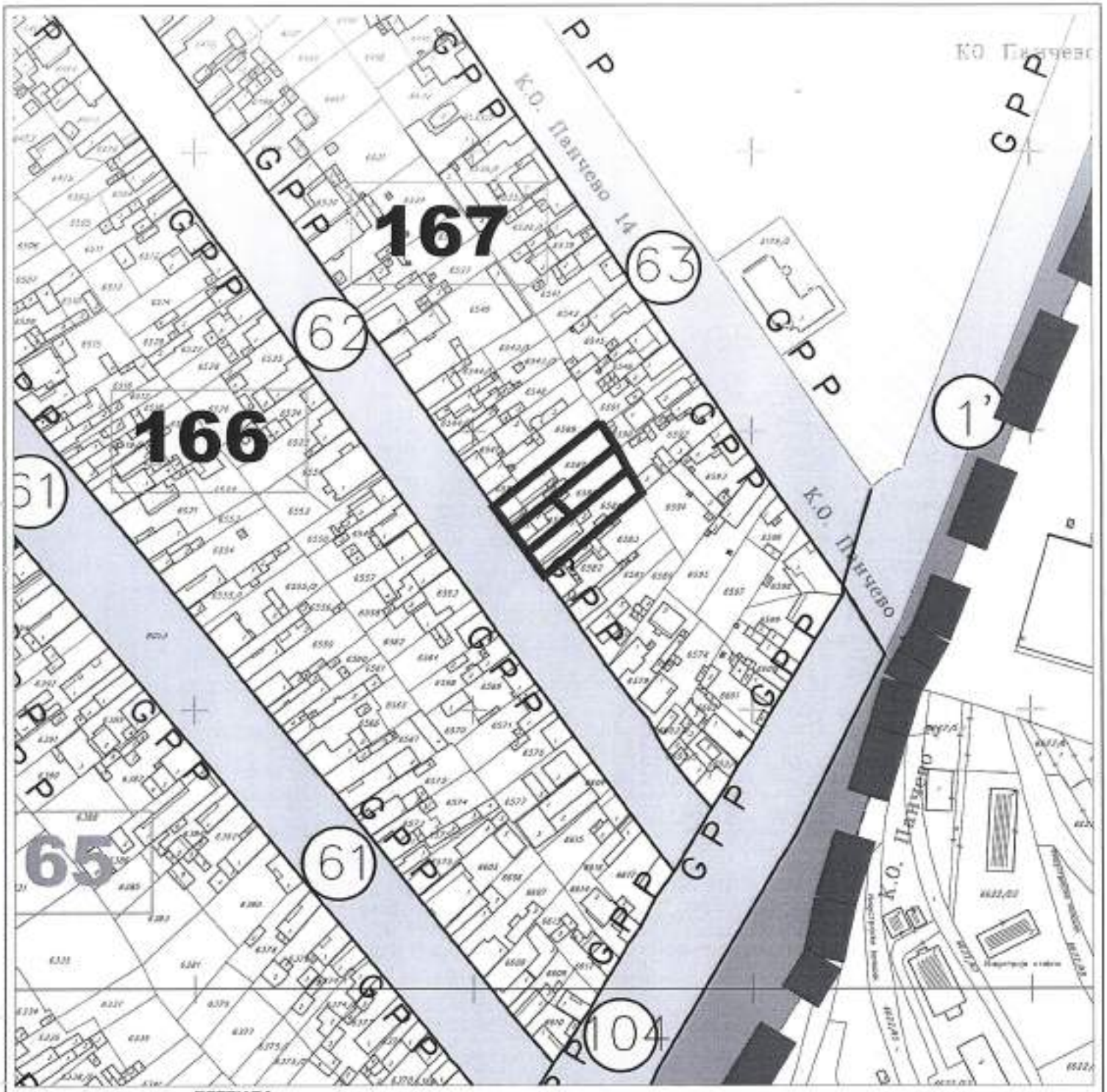
Регистратор:	*Парраф:*	*Назив цртежа:*	*Цртеж бр.:*
Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.		Регулационо-нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина за кат. парц. бр. **6584, 6585, 6586, 6587** К.О. Панчево	**2**
Обрађивач: **Вера Томашевић дипл.инж.арх.**	*Парраф:*		*Размера:*
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Парраф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **03.2026.** *Парраф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

РЕПУБЛИКА СРБИЈА **АП ВОЈВОДИНА** **ГРАД ПАНЧЕВО** **ГРАДСКА УПРАВА** ***Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај***	*Назив плана:* **План генералне регулације – Целина 1 шири центар – круг обилазнице у насељеном месту Панчево** ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2016-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)	*број:* **001283384 2026**
Фаза израде: **Информација о локацији**		
Регистратор: **Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила за кат. парц. бр. **6584, 6585, 6586, 6587** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **3**
Обрађивач: **Вера Томашевић дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:*
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **03.2026.** *Параф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене



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

Регистратор: **Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив плана:* **План генералне регулације - Целина 1 шири центар - круг обилазнице у насељеном месту Панчево** ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012 ,27/2012-исправка , 1/2013-исправка ,24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2016-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)	*Број:* **001283384 2026**
		Фаза израде: **Информација о локацији**	
Обрађивач: **Вера Томашевић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр. **6584, 6585, 6586, 6587** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **4** *Размера:* *Датум:* **03.2026.**
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Параф:*

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19
Број: 953-111-35386/2026
КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
19137

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Постоји решење које није коначно на парцели 19137

Датум и време издавања:
22.09.2026 године у 08:19

Овлашћено лице:

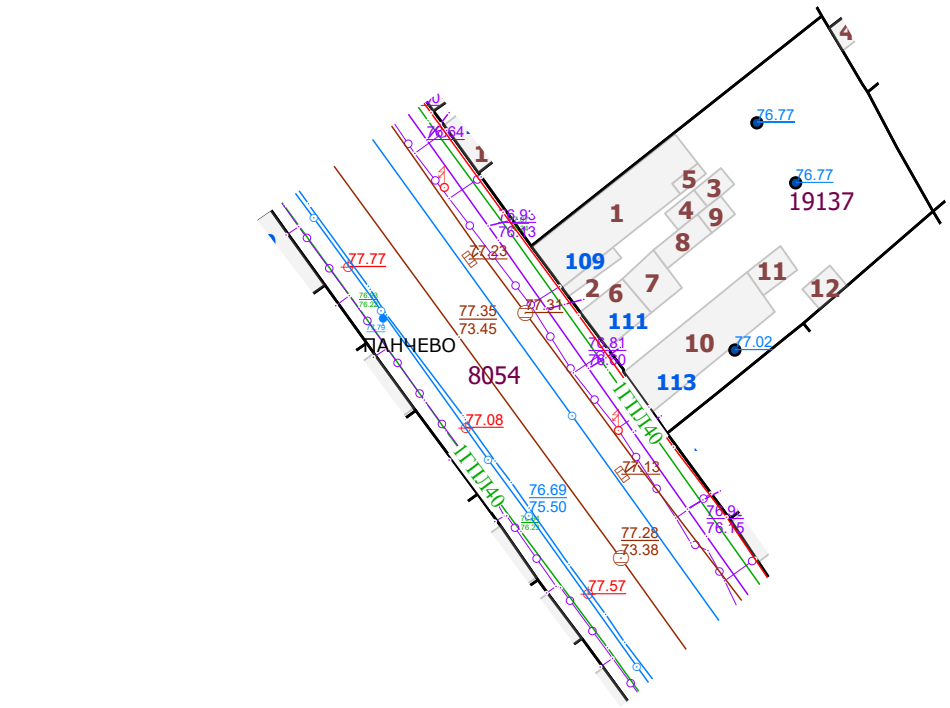
М.П. _____

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-27695/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
22.09.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 14:59:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**397d962a-59f4-4d16-b9de-385fe5f3d630**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	153
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	109
Кућни подброј:	
Површина m²:	153
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:08:36

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**36192f08-41f1-489b-ad56-ae5e8c682584**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	14
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА 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:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:08:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**b7daa8c3-b33e-4fc0-91e6-befc643a612c**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	13
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:09:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**72927089-6f32-45c6-9af9-eb5f42d3d467**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	14
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:09:30

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**b091ff5b-90d6-4f6a-8bf1-6e00c12a4e0b**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	8

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	8
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:12:24

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**071a1f97-1630-4fe0-9bb2-c41cad34e5b8**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	43
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	6
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	111
Кућни подброј:	
Површина m²:	43
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:12:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**c628b330-1300-4ef3-8992-de5f3d1743a2**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	33
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	7
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	33
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА 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:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:12:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**7b80a58b-8918-4c86-b3de-dc108909d015**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	23
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	8
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	23
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДЕО
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:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:13:45

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**657a365d-df04-43f0-a0bf-c95b610b4da7**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	12
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	9
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	12
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	БАКАЈИЋ (МИША) РУЖИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 111
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:13:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**9af40ae9-b160-4e7b-946c-414fde02ff03**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	135
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	10
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	113
Кућни подброј:	
Површина m²:	135
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:14:18

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**ece8d5cf-63db-48c2-86b0-3ad2dbf3d688**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	11
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	21
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:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:14:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**ff680968-d0c5-4811-93c0-3ec70e2fa1f1**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	17
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4

Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	12
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	17
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	10.08.2026.
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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.09.2026. 15:14:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**cd8a3183-de7a-4b2c-8498-4d7384e703ba**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	22.09.2026. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	19137
Површина m²:	1428
Број извода (*):	20960
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	153
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	8
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	43
Број дела:	7

Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	33
Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	23
Број дела:	9
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	12
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	135
Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21
Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	17
Број дела:	13
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	942

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЂОРЂЕВИЋ (МИХАЈЛО) МИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 113
Матични број лица:	1801947865044
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	КЛИНКО (ВАСА) ЖИВАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 79 Б
Матични број лица:	0401952865026
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	455/1428
Назив:	МЛАДЕНОВИЋ (БОРИСЛАВ) ЈЕЛЕНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ДР ЖАРКА ФОГАРАША 9
Матични број лица:	0310967865043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	234/1428
Назив:	ПРОЛЕ (СИМО) ДАНИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВУКА КАРАЏИЋА 4
Матични број лица:	1211950865088
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	505/1428

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** 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.

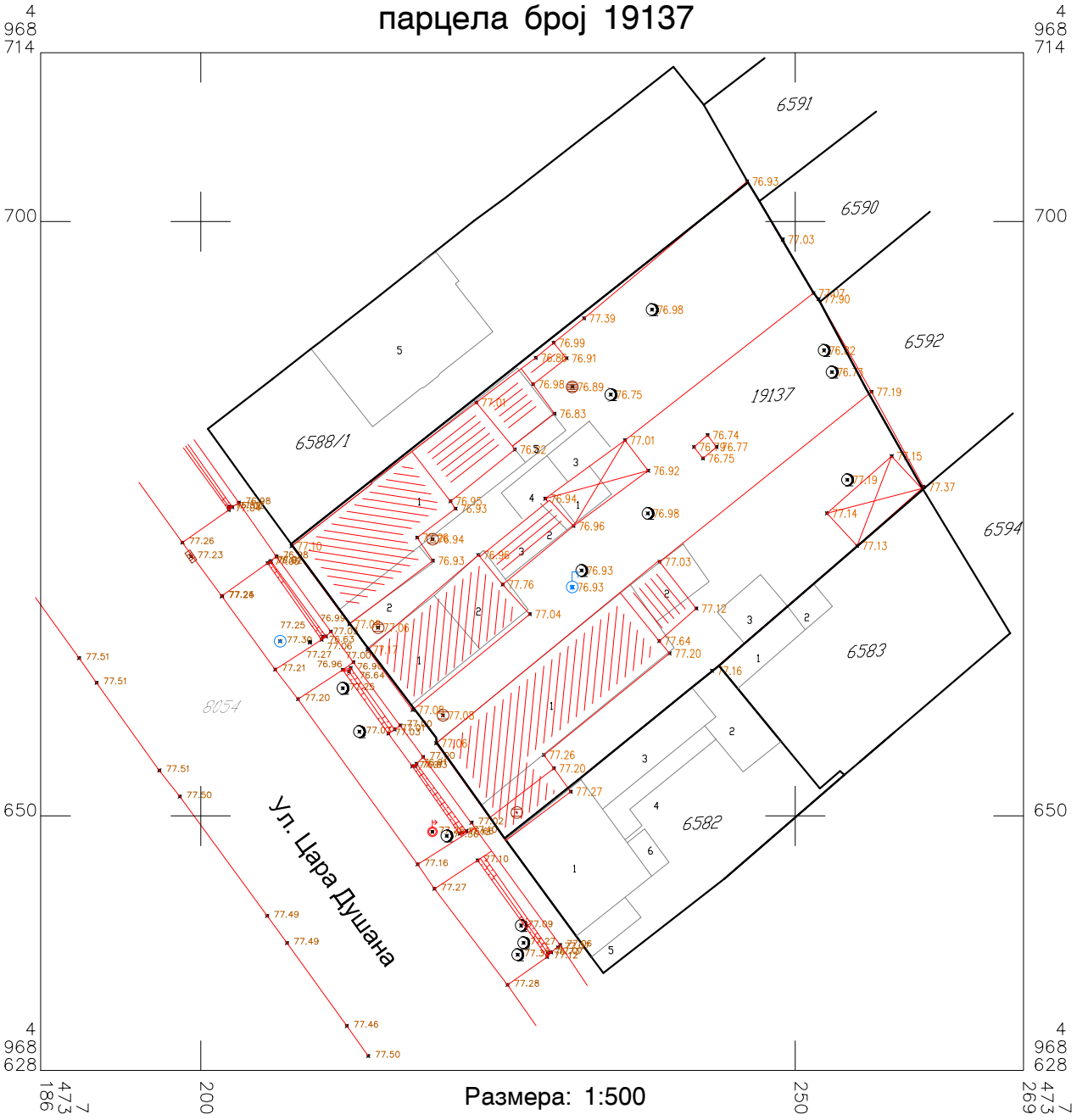
GEOVIZIJA

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

КО ПАНЧЕВО

Катастарско–топографски план

парцела број 19137



Размера: 1:500

катастарско стање парцела

фактичко стање

катастарско стање објеката

Снимљено дана: 21.09.2026 год.

Директор:

Ненад Перић, дипл. инг. геод.

ДРУШТВО ЗА ГЕОГРАФСКО-ИНФОРМАЦИОНО ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГЕОДЕТСКЕ РАДОВЕ "GEOVIZIJA" ПАНЧЕВО

Ненад Н. Перић дипл. геод. инж. 01 0095 11 ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE057786311654B

ПР-ЕНГ-01.78/02

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево
Панчево , Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020 , факс: 013/305004

ЦЕОП:
Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-145324-26/2

ЂорЂЕ ВУЈАНИЋ, ДАНИЦА ПРОЛЕ, ЖИВАНА КЛИНКО, ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ, МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ

НЕМАЊИНА бр. 8

26000 ПАНЧЕВО

Панчево, 09.07.2026

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 31.03.2026. године, поднетог у име ЂорЂЕ ВУЈАНИЋ, ДАНИЦА ПРОЛЕ, ЖИВАНА КЛИНКО, ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ, МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ, ПАНЧЕВО, НЕМАЊИНА бр. 8 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 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, класе 112222, бруто површина објекта 3820м2. , ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА бр. 109, 111, 113 парцела број 6584, 6585, 6586, 6587, К.О. ПАНЧЕВО, , површина парцеле 1428м2.
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 - 12 - 03 / 2026 од март 2026.године, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова .**

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево. ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

   Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево и инвеститора или јединице локалне самоуправе ради потребе изградње **дистрибутивне трансформаторске станице са трансформатором инсталисане снаге 1x1000 kVA и подземних 20 kV водова на регулационој линији парцела кат.бр. 6584,6585,6587 КО Панчево , или на јавној површини (уколико је то могуће због сложености улице) уз обавезну сагласност ЕДС Београд, Огранак ЕД Панчево на предлог локације предметне трафостанице.**

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 у предметни објекат, за уградњу пет ормана мерног места (ОММ), типа МОММ-9 и једног ормана мерног места (ОММ) типа МОММ-6, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 4600mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm.У КПК уградити уводне кабловске цеви Ф 110мм.Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.
На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом - ПП прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.
На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант са хидроцилом) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

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 прикључне кутије КПКЕВ-2П , на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П за напајање момова
Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радницима "Електродистрибуције Србије" ДОО. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.
За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коругована цев пресека Ф90mm.
Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 2x(1x70мм2).
Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије 'Електродистрибуције Србије' ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.
Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.
У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди **бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте за трасу будућих енергетских каблова**, тј. уводних кабловских цеви Ф110мм, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110мм.

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:
Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања TT (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања TN (заштита нуловањем).
Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5A најкасније за 0,1 сек. и има направу 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 петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.
Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: : два НН извода из будуће ТС ЦАРА ДУШАНА 2

Опис прикључка до мерног места:
Од будуће ТС ЦАРА ДУШАНА 2 до КПК на фасади објекта изградити двоструки НН кабловски вод типа и пресека ПП00-А 4x150мм2.
На фасади објекта унепосредној близини улаза у објекат уградити КПКЕВ-2П.
КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа 2x(ПП00 4x70мм2)
У КПКЕВ-2П у градити ножасте осигураче јачине од 200А .
На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант са хидроцилом)
КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10мм2.
КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4x16мм2.
У КПКЕВ-1П у градити ножасте осигураче јачине од 63А .

Опис мерног места:
У улазу објекта, пет ормана мерног места типа МОММ -9 и један орман мерног места типа МОММ-6 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1.МОММ 9		9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1	СТАН					
2. МОММ 9		9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1	СТАН					
3.МОММ 9		9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1	СТАН					
4. МОММ 9		9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1	СТАН					
5. МОММ 9		8	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1	СТАН	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР					
6. МОММ6						

1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	
3	ГАРАЖА	1	11,04	Аутоматски	16	
4	АУТО ПЛАТФОРМА	1	17,25	Аутоматски	25	
ПОММ 1 на фасади објекта за хидрошил са хидрантом						
1	ПРОТИВПОЖАРНИ ХИДРОШИЛ СА ХИДРАНТОМ	1	11,04	Аутоматски	16	
	Укупно ком:	50				

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског очитавања 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", НВО ОСИГУРАЧИ

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0.5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обуставии 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 објеката купаца на ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	8,080,430.18	РСД
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	1,205,731.88	РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	9,286,162.06	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 улаже 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 исходовања 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 целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.**
11. **Значење појединих израза**

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

М.П. Директор огранка

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Огранак **Електродистрибуција Панчево** 09.07.2026 Панчево
СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: **СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА**
ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: **8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-145324-26**
КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски -**

Трошкови прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ					
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кЊ)	РСД	1.00	17,469.69	17,469.69	0.00
				ЗБИР:	**17,469.69**	**0.00**
	НН КАБЛОВСКИ ВОД					
1	УКУПНО НН КАБЛОВСКИ ВОД	РСД	1.00	3,097,420.40	3,097,420.40	0.00
				ЗБИР:	**3,097,420.40**	**0.00**
	ОБРАЧУНСКО МЕРЕЊЕ					
1	УКУПНО ОБРАЧУНСКО МЕРЕЊЕ	РСД	1.00	3,256,433.89	3,256,433.89	0.00
				ЗБИР:	**3,256,433.89**	**0.00**
	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					
1	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	РСД	1.00	975,325.00	975,325.00	0.00
				ЗБИР:	**975,325.00**	**0.00**
	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					
1	УКУПНО ОСТАЛИ ТРОШКОВИ	РСД	1.00	733,781.20	733,781.20	0.00
				ЗБИР:	733,781.20	**0.00**
				УКУПНО	8,080,430.18	0.00
				ПДВ 20%	1,616,086.04	0.00
				ИЗНОС	9,696,516.22	0.00

Трошкови система због прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	Претходно одобрена снага			**ЗБИР:**	**0.00**	**0.00**
	Одобрена снага					
1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
2	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
3	АУТО ПЛАТФОРМА (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
4	ПРОТИВПОЖАРНИ ПРИКЉУЧАК (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
6	ПУТНИЧКИ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17.25	1,397.95	24,114.64	0.00
7	СТАН (Широка потрошња)	kW	759.00	1,397.95	1,061,044.05	0.00
	ЗБИР:				1,205,731.88	**0.00**
				УКУПНО	1,205,731.88	0.00
				ПДВ 20%	241,146.38	0.00
				ИЗНОС	1,446,878.26	0.00

Укупан износ

	УКУПНО	ЕД
СВЕГА	*9,286,162.05*	*0.00*
ПДВ 20%	*1,857,232.41*	*0.00*
ИЗНОС	*11,143,394.47*	*0.00*

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић

Саставио

Јасмина Петровић

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15, Тел/Факс 013-319-477
e-mail: office @ vodovdpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 3040/1
Панчево, 9.4. 2026. год.

Инвеститор: ЂОРЂЕ ВУЈАНИЋ Панчево, ул. Немањина бр. 8, ДАНИЦА ПРОЛЕ Панчево, ул. Цара Душана бр. 109, ЖИВАНА КЛИНКО Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6, МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр.9 Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113 кат. парц. 6584, 6585, 6586 і 6587 к.о. Панчево

Предмет: Захтев за исходовање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+4+Пс са 44 стамбених јединица и једним пословним простором у улици Цара Душана бр. 109, 111, 113 кат. парц. 6584, 6585, 6586 і 6587 к.о. Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-3040) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail-ом дана 9.04.2026. год. који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+4+Пс са 44 стамбених јединица и једним пословним простором у улици Цара Душана бр. 109, 111, 113 кат. парц. 6584, 6585, 6586 і 6587 к.о. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу). На магистрални водовод Ø500 није дозвољено прикључање.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр DR - 12 - 03 / 2026 април 2026. год. који садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- Парцела инвеститора има водоводни прикључак. Регистровани корисници у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево су Даница Проле, Цара Душана бр. 109, Живана Клинко, Цара Душана бр. 111 и Младеновић, Цара Душана бр. 113
- Тражени пречници прикључака су: водовод OD 75, фекална канализација OD 160, атмосферска канализација OD 160

Водовод:

- У складу са достављеним Идејним решењем за прикључење планираног објекта на градски водовод предвидети цеви OD 75, израђене од HDPE, за притисак PN 10, у складу са стандардом SRPS-EN 12201
- У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се на око 1,5m од регулационе линије).
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 50/20mm) којим ће се мерити укупна потрошња у објекту. У водомерном шахту а након комбинованог водомера извршити раздвајање унутрашњих инсталација санитарне и противпожарне воде.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију PVC OD 315, начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација" Панчево о трошку инвеститора.
- У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на око 1,5 метара од регулационе линије, у колском улазу у објекту. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације" Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација" Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација:

- Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију Ø 300 mm у улици Цара Душана
- Прикључање извршити на шахт (кт 77,30/кдц 74,25), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација" Панчево о трошку инвеститора

- Ревизиони шахт се по Идејном решењу, налази на око 1,5 метара од регулационе линије у колском улазу у објекту
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације" Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација" Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- 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

<u>Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:</u>

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 1.800.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

<u>Општи услови:</u>

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

Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација" је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера ≥ 1,2 метра.

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

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

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

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

Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
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 канлизационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних 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 (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово" бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево" бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација" Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.
НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација" Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта спратности П+4+Пс са 44 стамбених јединица и једним пословним простором у улици Цара Душана бр. 109, 111, 113 кат. парц. 6584, 6585, 6586 і 6587 к.о. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ а).

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

ВД ДИРЕКТОРА

Ненад Ракић,дипл. менаџер

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	15.04.2026.
Обрадила:	З.Банђур

Јавно предузеће
„Урбанизам" Панчево
Број: 03-228/2026-1/1
Панчево, 31.03.2026.

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

Р Е Ш Е Њ Е О У С Л О В И М А
за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, рáдови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта са на катастарској парцели бр. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Цара Душана у Панчеву, на кат.парцели 8054 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi Tec" из Панчева. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Цара Душана, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м. Постојећи саобраћајни прикључци испред кат.парцеле 6585 и 6584 К.О. Панчево који су означени на приложеном ситуационом решењу се укидају и озелењавају.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Цара Душана, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка. Дозвољена су искључиво десна скретања.

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 предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, а све у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Цара Душана у Панчеву. Дозвољена су искључиво десна скретања.

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

- Део улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.

- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

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

VI. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања услова од свих имаоца јавних овлашћења - власника објеката или инсталација које се налазе на траси саобраћајног прикључка - са којима се предметни саобраћајни прикључак укршта или паралелно води, односно уколико изградња оваквог саобраћајног прикључка захтева њихово померање / измештање или уклањање.
Пројектант-инвеститор, приликом пројектовања и извођења радова, дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива, правила струке и других прописа који се односе на ову врсту објеката.

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

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

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

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

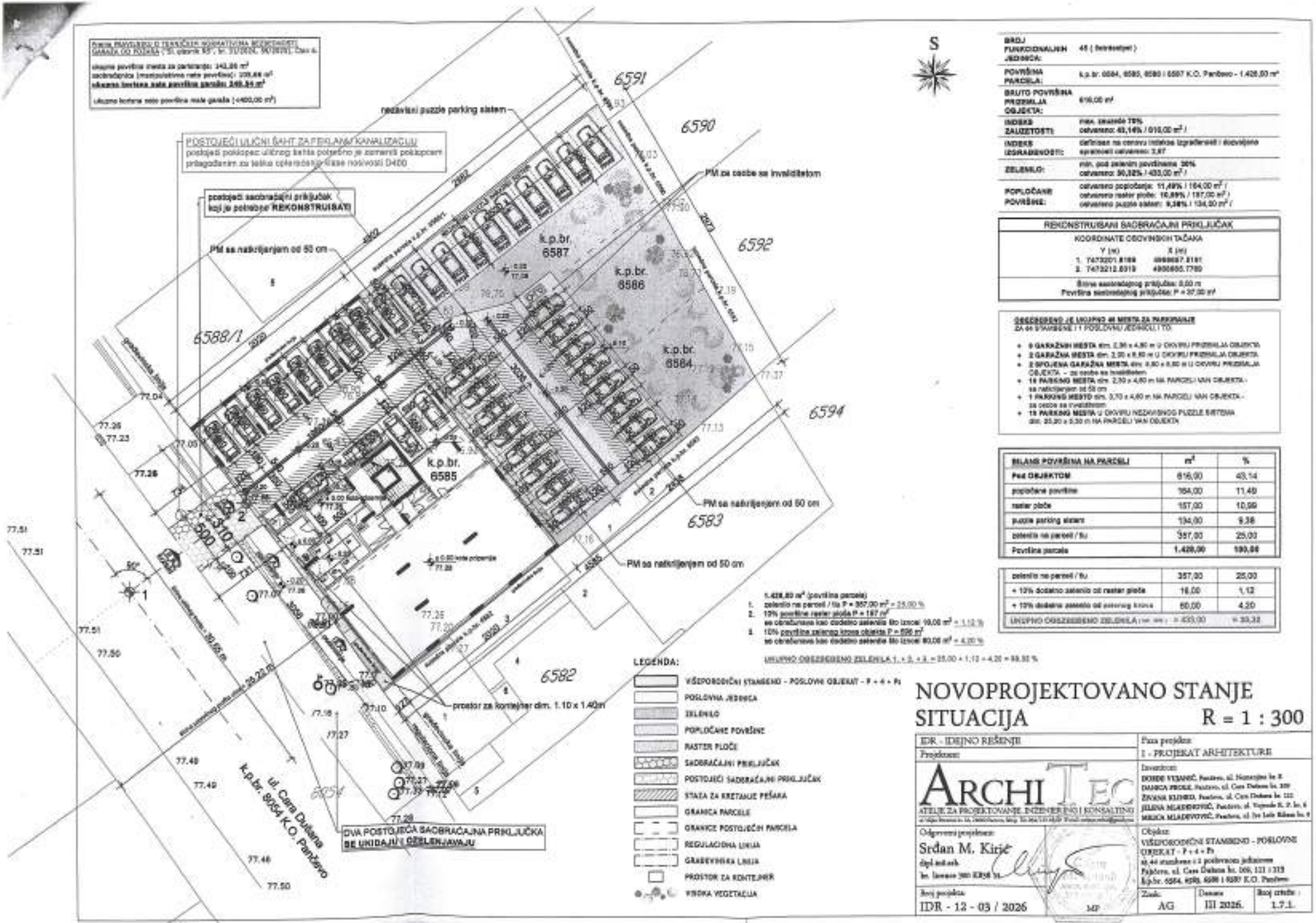
Координатор у области урбанизма,
управљања путевима и одржавању објеката: Јован Станковић дипл. инж. саобраћаја

Доставити:
1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 2

Директор

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ"

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.



BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	45 (četrdesetpet)
POVRŠINA PARCELA:	k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo - 1.428,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	616,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. dozvoljeno 75% ostvareno: 43,14% / 616,00 m² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 3,87
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 20% ostvareno: 50,32% / 433,00 m² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 11,49% / 164,00 m² / ostvarena raster ploče: 10,99% / 157,00 m² / ostvarena puzzle sistem: 9,38% / 134,00 m² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (N)	X (H)
1. 7473201.8188	4956657.8181
2. 7473212.6319	4956665.7780
Širina saobraćajnog priključka: 8,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 37,00 m²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 46 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 44 STAMBENE I 1 POSLOVNU JEDINICU I TO:

- 9 GARAŽNIH MESTA dim. 2,50 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 2 GARAŽNA MESTA dim. 3,30 x 6,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 2 SPOJENA GARAŽNA MESTA dim. 6,80 x 6,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- 16 PARKING MESTA dim. 2,50 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA - sa nadkrivanjem od 50 cm
- 1 PARKING MESTO dim. 3,70 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- 15 PARKING MESTA U OKVIRU NEZAVISNOG PUZZLE SISTEMA dim. 25,20 x 5,30 m NA PARCELI VAN OBJEKTA

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	164,00	11,49
raster ploče	157,00	10,99
puzzle parking sistem	134,00	9,38
potrebno na parceli / fiz	357,00	25,00
Površina parcele	1.428,00	100,00

potrebno na parceli / fiz	357,00	25,00
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploče	16,00	1,12
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	60,00	4,20
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (od min.)	= 433,00	= 30,32

1.428,80 m² (površina parcele)
1. potrebno na parceli / fiz P = 357,00 m² = 25,00 %
2. 10% površine raster ploča P = 157 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi: 16,00 m² = 1,12 %
3. 10% površina zelenog krova objekta P = 606 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi: 60,00 m² = 4,20 %

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,00 + 1,12 + 4,20 = 30,32 %

NOVOPROJEKTOVANO STANJE
SITUACIJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING	Izvođač: DOBRE VUJANIĆ, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 DANICA PEJIĆ, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 309 ŽIVANA KLINIĆ, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 222 JELENA MLADENOVIĆ, Pančevo, ul. Vojvode R. P. br. 6 MILICA MLADENOVIĆ, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl. inž. arh. br. licence 300 4358 16	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Pk sa 44 stambene i 2 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Cara Dušana br. 309, 321 i 313 k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 12 - 03 / 2026	Razr.: AG Datum: III 2026. Broj crteža: 1.7.1.

ГРЕЈАЊЕ
ПАНЧЕВО

4/100
15.04.2026.

Наш број: ТР/С-2013
Панчево, 03.04.2026.

ЂОРЂЕ ВУЈАНИЋ, Панчево, ул. Немањина бр. 8
ДАНИЦА ПРОЛЕ, Панчево, ул. Цара Душана бр. 109
ЖИВАНА КЛИНКО, Панчево, ул. Цара Душана бр. 111
ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ, Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6
МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ, Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева, а на основу приложене Главне свеске ИДР-а достављамо наше услове за потребе израде урбанистичког пројекта и исходовање локацијских услова за нову градњу вишепородичног стамбено - пословног објекта:

спратности П+4+Пс са 44 стамбене и 1 пословном јединицом

који ће се налазити у Панчеву, у ул. Цара Душана бр. 109, 111 и 113 на кат. парцелама бр. 6584, 6585, 6586 и 6587 к.о. Панчево, инвеститор ЂОРЂЕ ВУЈАНИЋ, Панчево, ул. Немањина бр. 8, ДАНИЦА ПРОЛЕ, Панчево, ул. Цара Душана бр. 109, ЖИВАНА КЛИНКО, Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ, Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6, МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ, Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9.

Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева", бр. 19/2015) дефинисано је у чл. 19. „Енергетски субјект мора дати инвеститору решење о одобрењу, ако је захтев за одобрење усклађен са условима из Правила о раду и ако то дозвољавају могућности опреме (постројења) енергетског субјекта, као и економичност снабдевања топлотном енергијом".

Како у вашем случају нису испуњени услови који се односе на економичност, нисмо у могућности да издамо решење о одобрењу односно техничке услове за прикључење објекта на систем даљинског грејања.

В.Д. ДИРЕКТОР-а
Предраг Живковић

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД

СРБИЈАГАС

РЈ «Дистрибуција» Панчево

Ђорђе Вујанић и др.

ул. Немањина 8
Панчево

Ваш број: .....

Наш број: 05-02-4-14/534-1

Датум: 27.03.2026.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта у Панчеву у улици Цара Душана 109, 111 и 113 на кат. парц. бр. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 23.03.2026.год., наш број 05-02-4-14/534 од 23.03.2026.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта у Панчеву у улици Цара Душана 109, 111 и 113 на кат. парц. бр. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
  - **Дистрибутивни гасовод (Pmax=4bar)** од полиетиленских цеви Ø40 дуж улице, паралелно са грађевинском линијом објеката, са кућним гасним прикључцима (тренутни радни притисак је 1bar) - **изграђен и у функцији**
  - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

Потребно је гасоводе 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.),

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

21000 Нови Сад, Народног Фронта 12/VII Тел. 021/481-2703 Факс. 021/481-4305 21000 Нови Сад, Народног Фронта 12/VII

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних и 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
Врeловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали врeловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шахтови	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 заштите од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m, испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- Заштићивање 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 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 надзор ЈП"СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбено - пословног објекта у Панчеву у ул. Цара Душана 109, 111 и 113 на кат. парц. бр. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта.

Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).

Претходно је потребно проверити да ли капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе за гасом објекта.

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.

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 објекта.

Природни гас у вишпородичном стамбено - пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кућних мерних сетова (КМСГ-4) за сваки стан, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. 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.
2. 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.

3. 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.

4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

5. Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.

6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.

7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвовољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

9. 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.

10. 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.

11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

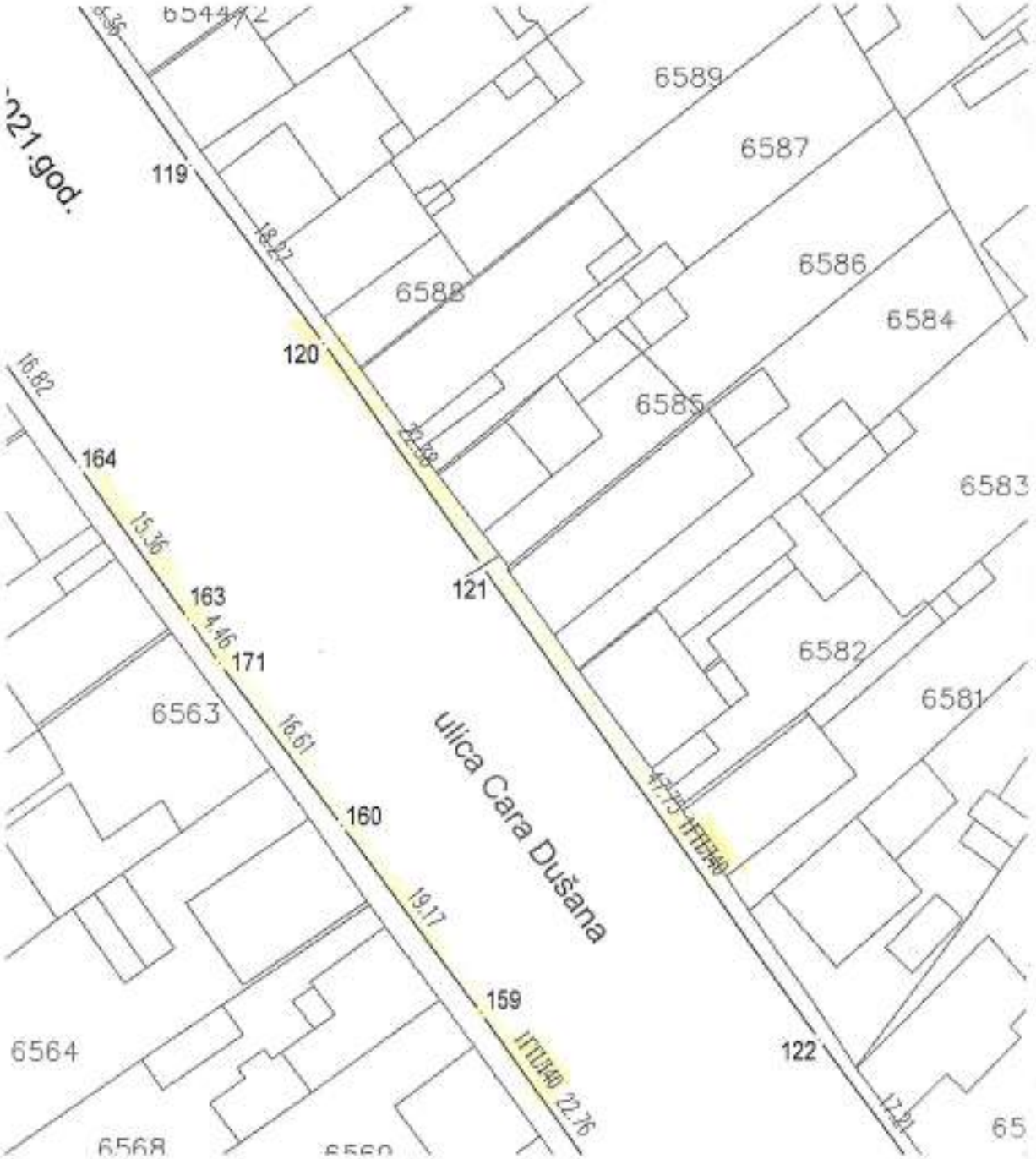
Здравко Радић, дипл.инг.маш.

Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:
1.Наслову
2.РЈ «Дистрибуција» Панчево
3.Архиви

TEH. USLOVI 05-02-4-14/534-1 OD 27.03.2026.



Radić

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/130214/2-2026
ДАТУМ: 23.03.2026.
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

ЂОРЂЕ ВУЈАНИЋ
Немањина бр. 8
26000 Панчево

ДАНИЦА ПРОЛЕ
Цара Душана бр. 109
26000 Панчево

ЖИВАНА КЛИНКО
Цара Душана бр. 111
26000 Панчево

ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ
Војводе Радомира Путника бр. 6
26000 Панчево

МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ
Иве Лоле Рибара бр. 9
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс у улици Цара Душана 109, 111 и 113 у Панчеву

Веза број: 130214/1 од 20.03.2026.

Поштовани,

У вези са захтевом од 20.03.2026. године, који је у Ваше име поднео *ArchiTec из Панчева*, за достављање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс у улици Цара Душана 109, 111 и 113 у Панчеву, на катастарским парцелама бр. 6584, 6585, 6586 і 6587 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., подземни разводни оптички каблови..

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

- Служба за мрежне операције Панчево:
- Постојећи подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
- Постојећи подземни оптички тк каблови

❖ Технички услови

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да постојећи тк објекти могу бити угрожени радовима на реконструкцији и проширењу саобраћајног прикључка, због чега је потребно предузети мере заштите.

На месту укрштања саобраћајница са постојећим подземним тк кабловима положити ПВЦ цев Ф110mm, на растојању од 0,5m, паралелно са постојећим кабловима, на дубини од 0,8m. Заштитна цев испод саобраћајнице, мора бити дужа са сваке стране за 1,0m од ширине зоне објекта (саобраћајнице).

Трошкове заштите и евентуалног измештања постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради предметни објекат.

❖ 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 Цара Душана 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 $p > 2,3$ 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 (препорука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor)*, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

- Општи услови

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

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

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, 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 изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

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

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

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

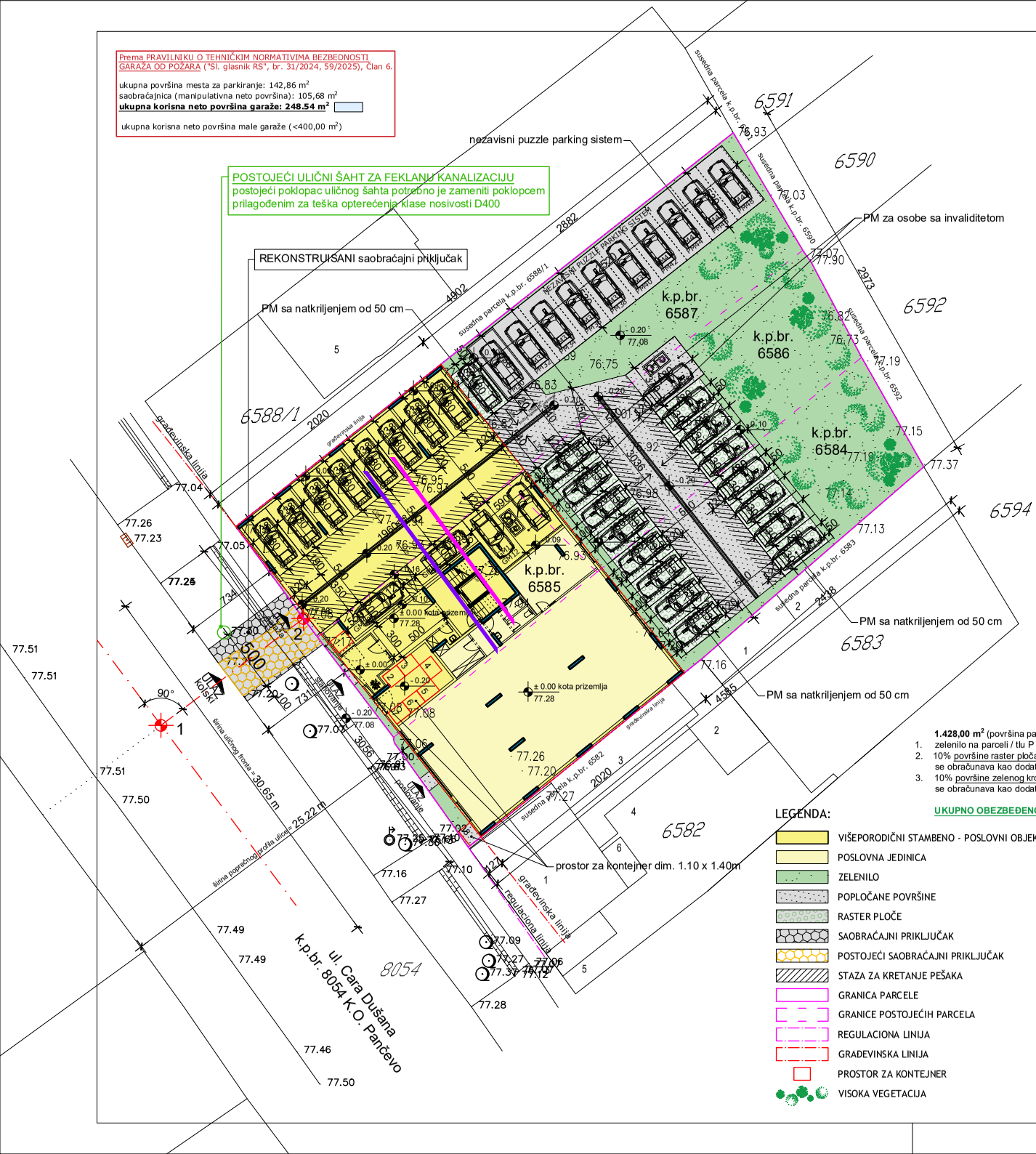
Контакт особе: Душица Бокић, контакт телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

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

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.



S

BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	45 (četrdestpet)
POVRŠINA PARCELA:	k.p.br. 6584, 6585, 6586 I 6587 K.O. Pančevo - 1.428,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	616,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće **70%** ostvareno: **43,14%** / 616,00 m² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 2,67
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama **30%** ostvareno: **30,32%** / 433,00 m² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: **11,49%** / 164,00 m² / ostvareno raster ploče: **10,99%** / 157,00 m² / ostvareno puzzle sistem: **9,38%** / 134,00 m² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7473201.8189	4968657.5191
2. 7473212.8319	4968665.7769
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m	
Površina saobraćajnog priključka: P = 37,00 m²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 48 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 44 STAMBENE I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:

- **8 GARAŽNIH MESTA** dim. 2,38 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,00 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **2 SPOJENA GARAŽNA MESTA** dim. 5,90 x 5,00 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- **16 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA - sa natkriljenjem od 50 cm
- **1 PARKING MESTO** dim. 3,70 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- **19 PARKING MESTA** U OKVIRU NEZAVISNOG PUZZLE SISTEMA dim. 25,20 x 5,30 m NA PARCELI VAN OBJEKTA

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	164,00	11,49
raster ploče	157,00	10,99
puzzle parking sistem	134,00	9,38
zelenilo na parceli / tlu	357,00	25,00
Površina parcela	**1.428,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	357,00	25,00
+ 10% dodatno zelenilo od **raster ploča**	16,00	1,12
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	60,00	4,20
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 433,00	**= 30,32**

1.428,00 m² (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 357,00 m² = 25,00 %
2. 10% površine raster ploča P = 157 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 16,00 m² = 1,12 %
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 598 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 60,00 m² = 4,20 %

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,00 + 1,12 + 4,20 **= 30,32 %**

LEGENDA:
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
- POSLOVNA JEDINICA
- ZELENILO
- POPLOČANE POVRŠINE
- RASTER PLOČE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
- GRANICA PARCELE
- GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE

Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

Investitori:
ĐORĐE VUJANIĆ, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8
DANICA PROLE, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109
ŽIVANA KLINKO, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111
JELENA MLADENOVIĆ, Pančevo, ul. Vojvode R. P. br. 6
MILICA MLADEVOVIĆ, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

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

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113
k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo

MP

Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
IDR - 12 - 03 / 2026	AG	III 2026.	1.7.1.

ЈКП ХИГИЈЕНА ПАНЧЕВО

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

ЈКП "ХИГИЈЕНА" ПАНЧЕВО
Примљено:
Број 23 MAR 2026
02-41-2 2026-0106

Наш број: 02-41-2/2026-0106
23.03. 2026.год
Панчево

ЂОРЂЕ ВУЈАНИЋ
НЕМАЊИНА 8
ПАНЧЕВО
ДАНИЦА ПРОЛЕ
ЦАРА ДУШАНА 109
ПАНЧЕВО
ЖИВАНА КЛИНКО
ЦАРА ДУШАНА 111
ПАНЧЕВО
ЈЕЛЕНА МЛАДЕНОВИЋ
ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 6
ПАНЧЕВО
МИЛИЦА МЛАДЕНОВИЋ
ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА 9
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 објеката: Цара Душана 109, 111, 113 Панчево
Катастарска парцела топографски број: 6584, 6585, 6586, 6587 КО Панчево
Укупна површина парцела: $P_{укупно}$= 1428,00m^2
Укупна бруто површина објекта: P= 3820,00m^2

Намена објеката: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Ђорђе Вујанић, Немањина 8 Панчево, Даница Проле, Цара Душана 109 Панчево, Живана Клинко, Цара Душана 111 Панчево, Јелена Младеновић, Војводе Радомира Путника 6 Панчево, Милица Младеновић, Иве Лоле Рибара 9 Панчево, за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу новог: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+4+Пс са 44 стамбене јединице, једном пословном јединицом, гаражом у објекту са 12 ГМ, паркингом на парцели са 36 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

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

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

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

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

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

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 вреће" (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, 8 (осам) контејнера за стамбени део, 1 (један) контејнер за пословни део, укупно 9 (девет) 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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ХИГИЈЕНА ПАНЧЕВО 1

в.д. директора ЈКП „Хигијена" Панчево
Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1. број : 217-2158/26
Датум : 30.03.2026. године.
ПАНЧЕВО

/ДА/

Ђорђе Вујанић
Панчево
Ул.Немањина бр. 8

Даница Проле
Панчево
Ул. Цара Душана бр. 109

Живана Клинко
Панчево
Ул. Цара Душана бр. 111

Јелена Младеновић
Панчево
Ул. Војводе Радомира Путника бр. 6

Милица Младеновић
Панчево
Ул. Иве Лоле Рибара бр. 9

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, у ул. Цара Душана. Бр. 109, 111 и 113, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од 20.03.2026. године, поднет од стране „ArchiTec“ из Панчева, ул. Велька Петровића бр. 5А/7., примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 24.03.2026. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, у ул. Цара Душана. Бр. 109, 111 и 113, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево. Инвеститори: Ђорђе Вујанић из Панчево, ул. Немањина бр. 8, Даница Проле из Панчево, ул. Цара Душана бр. 109, Живана Клинко из Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, Јелена Младеновић из Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6, Милица Младеновић из Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9.

У вези захтева бр бб од 20.03.2026. године, поднет од стране „ArchiTec“ из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5А/7., за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+4+Пс, у ул. Цара Душана. Бр. 109, 111 и 113, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 6584, 6585, 6586 и 6587 К.О. Панчево. Инвеститори: Ђорђе Вујанић из Панчево, ул. Немањина бр. 8, Даница Проле из Панчево, ул. Цара Душана бр. 109, Живана Клинко из Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, Јелена Младеновић из Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6, Милица Младеновић из Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9. , извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – ИДР Идејно решење бр. IDR- 12 - 003/2026 урађено од стране „ArchiTec“, 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

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: 269/2
Дана: 01.4.2026.
П а н ч е в о
ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 269 од 20.3.2026. године, подносиоца Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Ђорђа Вујанић, ул. Немањина бр. 8, Панчево, Данице Проле, Панчево, Цара Душана бр. 109, Живана Клинка, Панчево, ул. Цара Душана бр. 111, Јелене Младеновић, Панчево, ул. Војводе Радомира Путника бр. 6 и Милице Младеновић, Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 9, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, на к.п. 6584,6585, 6586 и 6587 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, на к.п. 6584,6585, 6586 и 6587 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

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

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

- **Улица 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;
- **Спортско стрелиште 1813 –** Стрелиште спортског клуба „Панчево 1813" се налази источно од круга фабрике стакла. приликом земљаних радова на сређивању стрелишта 1949. године клуба „Панчево 1813" у профилу рова се појавила керамичка посуда која припада ватинској култури.
- **Стаклара –** уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године пронађен је средњовековни материјал.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, на к.п. 6584,6585, 6586 и 6587 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 109, 111, 113, Панчево, на к.п. 6584,6585, 6586 и 6587 КО Панчево, достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

TEKSTUALNI DEO

Investitori:	**ĐORĐE VUJANIĆ** Pančevo, ul. Nemanjina br. 8 **DANICA PROLE** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 **ŽIVANA KLINKO** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111 **JELENA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6 **MILICA MLADENOVIĆ** Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) k.p.br. 19137 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 u Pančevu, u gradskom bloku broj **167** i planirane su za , u zoni **STANOVANJE SA KOMPATABILNIM NAMENAMA – zona šireg centra, veliki blok**, građevinsko zemljište ostale namene.

Pod tačkom B.3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju pet i više funkcionalnih jedinica, neophodna je izrada Urbanističkog projekta u slučajevima izgradnje višeporodičnih, poslovnih i stambeno - poslovnih objekata.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarska parcela broj 19137 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 3 + Ps sa četrdesetčetiri (44) stambene i jednom (1) poslovnom jedinicom koji se nalazi u Pančevu, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcele 19137 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalaze se u zoni šireg centra u gradskom bloku **167**, namena je stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 19137 K.O. Pančevo nastala je spajanjem k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo i ima direktan pristup ulici Cara Dušana – k.p.br. 8054 K.O. Pančevo. Projekat preparcelacije urađen je i sproveden u toku izrade projektne dokumentacije, a nakon ishodovanja svih uslova javnih preduzeća. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 4 + Ps četrdesetčetiri (44) stambene i jednom (1) poslovnom jedinicom. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garaža u prizemlju objekta, parking mesta na parceli van objekta i uređenje zelenih i manipulativnih površina. Ulaz u stambeni deo predviđen je direktno iz ulice.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji katastarskog plana zavedenoj pod brojem 953-111-35386/2026 od 22.09.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj izvoda **20960** za k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Broj parcele:	**19137**
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	**1.428,00 m^2**
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Matični broj kat. opštine:	802484
Vlasnik parcele:	**MILA ĐORĐEVIĆ**
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	234/1428
Vlasnik parcele:	**ŽIVANA KLINKO**
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	455/1428
Vlasnik parcele:	**JELENA MLADENOVIĆ**
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	234/1428

Vlasnik parcele: **DANICA PROLE**
Vrsta prava: svojina
Oblik svojine: privatna
Udeo: 505/1428

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 19137 K.O. Pančevo sa planiranim objektom, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj **167** u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 19137 K.O. Pančevo sa jugozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Cara Dušana, k.p.br. 8054 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane parcele se graniče sa k.p.br. 6582 i k.p.br. 6583 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane parcele se graniče sa k.p.br. 6590, 6591 i 6592 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane parcele se graniče sa k.p.br. 6588/1 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 19137 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije predmetna katastarska parcela broj 19137 K.O. Pančevo predstavlja granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisana je tačkama 1 – 25, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA – u užem smislu

	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263

21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

Površina katastarske parcele 19137 K.O. Pančevo je 1.428,00 m^2.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastastarske parcele broj 8054 K.O. Pančevo /deo javne saobraćajnice – ulice Cara Dušana/.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 26 i 31 odnosno predmetni prostor definisan je tačkama 1 - 31 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

BROJ TAČAKA – u širem smislu

	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **001283384 2026 08725 004 005 353 018** od 30.03.2026. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora i Projektnog zadatka urađeno je Idejno rešenje broj – IDR – 12 – 03 / 2026 za predmetni objekat na katastarskoj parceli broj 19137 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja u drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 20960 na predmetnoj k.p.br. 19137 K.O. Pančevo upisani su objekti:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 153,00 m^2, Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 14,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 14,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 8,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 6** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 43,00 m^2, Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 7** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 33,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 8** – Porodična stambena zgrada – deo / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 23,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 9** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 12,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 10** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 135,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 11** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 21,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 12** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 17,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

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

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranog objekta na parceli dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo **koje su projektom preparcelacije spojene u jednu parcelu k.p.br. 19137 K.O. Pančevo. Rešenje o spajanju parcela broj 952-02-3-111-5808/2026 od 10.08.2026. godine priloženo je u okviru Urbanističkog projekta.**

- **НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:**

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

- **ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:**

2.1. Кат. парцеле бр. 6584, 6585, 6586, 6587 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.167 и планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Na katastarskim parcelama broj 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo, odnosno sada **k.p.br. 19137 K.O. Pančevo** planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom / poslovni prostor – salon lepote - *frizerski salon, pedikir, manikir, masaža* /.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- регулациона линија

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

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

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

Novoprojektovani višeporodični stambeno - poslovni objekat postavljen je unutar k.p.br. 19137 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 1,27 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија-од бочне границе парцеле

5.00м – од задње границе парцеле

5.3.2. Темељи:

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

Planirani objekat je dužom stranom postavljen ka regulacionoj liniji a kraćim stranama prema bočnim susedima, u neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

Sve detaljno kotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да прелазе 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.

Širina poprečnog profila ulice Cara Dušana iznosi 25,22 m.

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine uличne fasade.

Površina fasade: P = 565,00 m²

Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (226,00 m²)
Ukupno ostvareno: **26,37%** (149,00 m²)

Erkeri su predviđeni na dvorišnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu je **30%** od površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

Površina fasade iznad prizemlja: P = 478,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (143,00 m²)
Ukupno ostvareno: **18,83%** (90,00 m²)

Na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

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

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 14,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – *broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je pristupna saobraćajnica na koti - 0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Cara Dušana uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **14,50** m (kota poda terase povučenog sprata) što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 m.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОЂЊАВАЊЕ:

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

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „лечурке").
Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "бауа". Максимална спољна висина кровне бауе мора бити ниска или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "бауе" морају бити усклађени са елементима фасаде.
Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.
У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бауама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских бауа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

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

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Cara Dušana, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC 300 (Ø 300) na koju je planirano priključenje.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima orijentisanim ka ulici i zadnjem dvorištu gde su preko rešetke za prikupljanje vode na tlu spoljašnjim cevovodom spojeni sa separatorom masti i ulja odakle se pročišćena voda odvodi do šahta sa priključkom na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.
Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Na granicama sa susednim parcelama u delu gde nije predviđen gabarit objekta planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine h = 2,00 m** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026) i u skladu sa članom 2. tačka 2 iz Pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za

izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi ('Sl. glasnik RS', br. 87/2023 i 16/2024).

- ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.***

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

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

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

Prema uslovima **JP "Urbanizam" Pančevo** broj **03-228/2026-1/1** od 31.03.2026. godine, rekonstruisani *saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. parceli 8054 K.O. Pančevo.* Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski i sa još četiri tačke, u širini od **5,00 m**, površine **37,00 m^2**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7473201.8189	4968657.5191
2	7473212.8319	4968665.7769
3	7473211.3516	4968667.7914
4	7473214.3300	4968663.7751
5	7473208.4791	4968659.3882
6	7473205.4791	4968663.3882

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

Ukupna površina predmetne parcele = 1.428,00 m^2

1. zelenilo na parceli / tlu P = 358,00 m^2 = **25,07 %**
2. 10% površine raster ploča P = 148,00 m^2
   se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 15,00 m^2 = **1,05 %**
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 562,00 m^2 iznad povučenog sprata
   se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 56,00 m^2 = **3,92 %**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,07 + 1,05 + 3,92 = 30,04%

Bilans površina na parceli	**Površina (m^2)**	**Procenat (%)**
Površina pod objektom (max. 70%)	616,00	43,14
Popločane površine	142,00	9,94
Raster ploče	148,00	10,37
Puzzle parking sistem	134,00	9,38
Parklift	30,00	2,10
Zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
UKUPNO	**1,428,00**	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		**Ostvareni parametri za parcele k.p.br. 19137**
Ukupna površina predmetne parcele		**1.428,00 m^2**
NETO površina planiranog objekta		3.194,77 m^2
BRGP planiranog objekta		3.820,00 m^2
Spratnost objekta		P + 4 + Ps
Procenatt zauzetosti pod objektom	max. 70 %	**43,14 %**
Indeks izgrađenosti		2,67
Ukupno ostvarenih funkcionalnih jedinica		45
Ukupan broj mesta za parkiranje		48
Ukupna površina zelenila	min. 30 %	**30,04 %**

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

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

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

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

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

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 4 + Ps (šest etaža).
Planirana visina venca je **14,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).
Planirana visina objekta (atike) je **18,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

• становање	1ПМ/1 стамбена јединица
• пословање	1ПМ/70м² нето површине
• администрација	1ПМ/60м² нето површине
• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м² нето површине
• трговина	1ПМ/50м² продајног простора
• ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
• хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
• складишта и магацини	1пм/4 запослена

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

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

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

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

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRDESTOSAM (48) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 5 garažnih mesta dim. 2,38 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta
- 2 spojena garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 15 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm na parceli van objekta
- 4 parking mesta na parkliftu na parceli van objekta double WÖHR parklift dim. 4,90 x 5,30 m – 4PM
- 19 parking mesta u okviru nezavisnog puzzle parking sistema na parceli van objekta dim. 25,20 x 5,30 m na parceli van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m^2 poslovnog prostora

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps** sa četrdesetčetiri (44) stambene i jednom (1) poslovnom jedinicom poslovni prostor – salon lepote - *frizerski salon, pedikir, manikir, masaža* / stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

Ukupna površina katastarske parcele broj 19137 K.O. Pančevo iznosi **1.428,00m^2**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m^2.

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti izvod broj 20960. Širina građevinske parcele broj 19137 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Cara Dušana / iznosi **30,65 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	**Projektovani parametri iz urbanističkog projekta**
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcel 19137 prema regulaciji /front ka ul. Cara Dušana/ iznosi **30,65 m**
Minimalna površina parcele	250,00 m^2	Površina k.p.br. 19137 K.O. Pančevo iznosi **1.428,00 m^2**
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk; Ps; M *Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar*	Planirani broj nadzemnih etaža je **P + 4 + Ps**
Maksimalna visina objekta	18,50 m	Planirana visina objekta je **18,50m**
Maksimalna visina venca	14,50 m	Planirana visina venca je **14,50 m**
Indeks izgrađenosti	-	**2,67**
Indeks zauzetosti	max. 70 %	objekat: **43,14 %** (616,00 m^2)
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica 1 PM / 70,00 m^2 neto površine poslovnog prostora	**OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRDESETOSAM (48) MESTA ZA PARKIRANJE** i to: • 1 GM dim. 3,70 x 4,80 m • 5 GM dim. 2,38 x 4,80 m • 2 GM dim. 2,00 x 5,50 m • 2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta • 15 PM dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm • 4 PM na parkliftu dim. 4,90 x 5,30 m • 19 PM dim- 25,20 x 5,30 m nezavisni puzzle parking sistem
Ozelenjavanje na tlu sa 10% od raster ploča i sa 10% zelenila na krovu	min. 30 %	na tlu: **25,07 %** (358,00 m^2) raster ploče: **1,05%** (15,00 m^2) na krovu: **3,92 %** (56,00 m^2) **ukupno: 30,04 %** (429,00 m^2)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine		popločanje: **9,94 %** (142,00 m^2) raster ploče: **10,37 %** (148,00 m^2) puzzle parking sistem: **9,38 %** (134,00 m^2) parklift: **2,10 %** (30,00 m^2)
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločanje: raster ploče 100%: puzzle parking sistem: parklift: zelenilo na parceli/tlu:	43,14 % / 616,00 m^2 9,94 % / 142,00 m^2 10,37 % / 148,00 m^2 9,38 % / 134,00 m^2 2,10 % 30,00 m^2 25,07 % / 358,00 m^2
	UKUPNO = **100,00 % / 1.428,00 m^2**	

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 +** Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom / salon lepote - *frizerski salon, pedikir, manikir, masaža* /:

bruto površina prizemlja:	616,00 m^2
bruto površina I sprata:	619,00 m^2
bruto površina II sprata:	644,00 m^2
bruto površina III sprata:	644,00 m^2
bruto površina IV sprata:	644,00 m^2
bruto površina povučenog sprata:	653,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	**3.820,00 m^2**

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju 358,00 m^2 + 15,00 m^2 (10% od raster ploča) + 56,00 m^2 (10% od zelenog krova) što je ukupno **429,00 m^2**, odnosno **30,04 %** od ukupne površine parcele (1.428,00 m^2). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 42,00 m^2, odnosno 11,73 % od ukupne zelene površine na tlu.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

- **ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Priključak na elektrodistributivnu mrežu **moguć je nakon ispunjenja dodatnih uslova** koji su navedeni u Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-145324-26/2** od 09.07.2026. godine – odobreno je ukupno **50 (pedeset) brojila. Predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)**.

Uslovi su izdati uz konstataciju da izgradnja objekta nije moguća bez ispunjenja dodatnih uslova

1. Zaključivanje ugovora o uspostavljanju prava službenosti između vlasnika poslužnog dobra i imaoca javnog ovlašćenja Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo radi postavljanja i pristupa elektroenergetskim objektima na parceli vlasnika poslužnog dobra.
2. U momentu izdavanja uslova ne postoji izgrađena elektroenergetska infrastruktura posebnog kapaciteta na predmetnom lokalitetu. Da bi se omogućilo priključenje objekta na distributivni sistem električne energije potrebno je:

Zaključivanje ugovora o opremanju zemljišta između imaoca javnog ovlašćenja Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo i investitora ili jedinice lokalne samouprave radi potrebe izgradnje distributivne transformatorske stanice sa

transformatorom instalacione snage 1 x 1 000 kVA i podzemnih 20 kV vodova na regulacionoj liniji parcele, ili na javnoj površini (ukoliko je to moguće zbog složenosti ulice) uz obaveznu saglasnost EDS Beograd, Ogranak ED Pančevo na predlog lokacije predmetne trafostanice.

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

Na pristupačnom mestu u ulazu u predmetni objekat, za ugradnju pet ormana mernog mesta (OMM), tipa MOMM - 9 i jednog ormana mernog mesta (OMM) tipa MOOM-6, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu). Sledećih dimenzija: širine 4600 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade objekta a što je moguće bliže stambenom ulazu (odnosno mestu gde će se ugraditi OMM za stambeni deo objekta) za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) dimenzija: širine 640 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi uvodne kablovske cevi Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni. Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za hidrant sa hidrocilom – PP priključak) Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

Na fasadi za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak – hidrant sa hidrocilom) Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 300 mm, visine 650 mm i dubine 235 mm.

Uslov za izgradnju EEO je da se obezbedi prostorija minimalnih dimenzija 4,00 x 3,00 m za smeštaj elektroenergetske opreme, prostorija mora da je širim delom uz regulacionu liniju. Visina prostorije treba da je minimalno 3,50 m, od kojih je 0,80 m ispod nulte kote prostor namenjen za kablovske kanale i kadu za energetski transformator.

Prostorija za trafostanicu će u daljoj razradi biti obrađena projektno tehničkom dokumentacijom sveskama 0. Glavna sveska, 1. Projekat arhitekture, 2. Projekat konstrukcije i 6. Mašinski projekat ventilacije. Sveskom 1. biće obrađena zaštita od buke i požara u skladu sa zakonskom regulativom i propisima.

Nakon ishodovane građevinske dozvole i prijave radova za predmetni objekat na parceli k.p.br. 19197 K.O. Pančevo potrebno je Elektrodistribuciji dostaviti svesku 1. koja će biti osnov za izradu projektnotehničke dokumentacije elektromontažnog dela trafostanice (za svesku 4).

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, **broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026).

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

Sve spoljne jedinice se nalaze u lođama, nisu postavljene na uličnoj fasadi, ne prelaze regulacionu ili međnu liniju, nisu orijentisane prema susednim parcelama na način koji proizvodi buku / toplotno opterećenje, nemaju negativan uticaj na okruženje i ne narušavaju oblikovanje objekta odnosno sam izgled prednje i zadnje fasade. Buka koju spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje proizvodi je u u dozvoljenim granicama.

Spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje postavlja se tako da se onemogući izlivanje kondenzata na spoljne delove te zgrade, susedne zgrade, kao i direktno izlivanje na površinu javne namene, odnosno površinu u javnom korišćenju. Uređaji se postavljaju na način kojim se ne dovodi do oštećivanja samog objekta, susednih objekata i ne ugrožava bezbednost građana i okoline - navodi se u članu 15. Odluke o komunalnom redu ("Sl. list grada Beograda", br. 10/2011, 60/2012, 51/2014, 92/2014, 2/2015, 11/2015, 61/2015, 75/2016, 19/2017, 50/2018, 92/2018, 118/2018, 26/2019, 52/2019, 60/2019, 17/2020, 89/2020, 106/2020, 138/2020, 152/2020, 40/2021, 94/2021, 101/2021, 111/2021, 120/2021, 19/2022, 96/2022, 109/2022, 41/2023, 65/2023, 12/2024, 114/2024, 162/2024, 73/2025, 90/2025 - ispr. i 101/2025).

Maskiranje odvoda kondenzata ima estetsku u zaštitnu funkciju, predviđeno je kao skrivena instalacija u zidu, cev se postavlja u zidu tokom gradnje i nije vidljiva.

Važno je da cev kondenzata ima blag pad (ako se ne koristi pumpa) kako bi voda slobodno oticala. Odvod kondenzata je projektovan tako da je u svakom trenutku omogućen pristup za pregled, čišćenje i održavanje. Pregled i čišćenje je potrebno obaviti najmanje jednom godišnje, pre početka sezone hlađenja, kako bi se uklonile sve nečistoće koje su se vremenom nataložile u vidu algi, prašine ili drugih naslaga. Pregled i pristup je omogućen preko revizionih otvora.

Kondenzat ima obezbeđen pad prema mestu odvođenja, bez oštrih pregiba koji stvraju mogućnost zadržavanja vode, cev je zaštićena od smrzavanja. Kondenzat se odvodi u zelenu površinu, jer prema uslovima Vodovoda i kanalizacije Pančevo br. **D – 3040/1** od 09.04.2026. godine strogo je zabranjeno ispuštanje kondenza iz drugih sistema kao što su sistemi za zagrevanje objekata putem toplotnih pumpi u atmosfersku i fekalnu kanalizaciju.

- **INFRASTRUKTURA VODOVODA I KANALIZACIJE**

U svemu prema uslovima **JKP ''Vodovod i kanalizacija''** broj **D-3040/1** od 09.04.2026. godine. u ul. Cara Dušana predviđeni su:

NOVI priključak na gradsku vodovodnu mrežu OD 75 (VPL 100 prečnika Ø 100)
NOVI priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju OD 160 (FPVC 300 prečnika Ø 300)
NOVI priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju OD 160 (AAC 300 prečnika Ø 300)

VODOVODNA MREŽA

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika OD 75 (DN 75). Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomer – kombinovani vodomer Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170 x 130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,50 - 2,00 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu i poslovnu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomeri su prečnika ¾“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u

zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambeno posllovnog objekta. Dimenzije kasete biće propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo

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

Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

SANITARNA VODOVODNA MREŽA

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

PROTIVPOŽARNA HIDRANTSKA MREŽA

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018) projektom je definisano tehničko rešenje za zaštitu od požara predmetnog objekta koje je zasnovano na spoljašnjoj i unutrašnjoj hidrantskoj mreži koja će omogućiti održivu i efikasnu protivpožarnu zaštitu u slučaju požara bilo kojeg dela objekta i pripadajuće parcele.

Ukupna količina potrebne vode za gašenje požara je 10 l/s (za simultani rad jednog spoljašnjeg hidranata (5 l/s) i dva unutrašnja (2 x 2,50 l/s), sa minimlnim trajanjem njihovog rada od 120 min.

Pošto je za zaštitu objekta od požara predviđena i spoljašnja hidrantska mreža, neophodno pre izrade projekta za građevinsku dozvolu obavezno pribaviti informaciju o položaju spoljnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži. Ukoliko na gradskoj mreži na propisanom rastojanju ne postoje protivpožarni hidranti, neophodna je njihova izgradnja. Izgradnju protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika.

Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika OD75 (DN75). Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja - garaže vodi do glavnih protivpožarnih vertikala u objektu (predviđene dve protivpožarne vertikale) i do hidrantskih ormarića u garaži i poslovnom objektu.

KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala svakog od objekata predviđeno je horizontalim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i prvog sprata, koji se potom jednom vertikalom spušta u horizontalni razvod ispod objekta.

Horizontalni razvod ispod objekta (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod na delu ispod površine terena polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine d= 10cm i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od d=10cm. Ostatak rova do donje kote podkonstrukcije saobraćajnih površina zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,50 - 2,00 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Unutrašnje instalacije projektovane su od PP cevi, niskošumnih za kućnu kanalizaciju, koje se montiraju u svemu prema Uputsvo za montažu, dostavljenom od strane proizvođača cevi.

KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta.

Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta.

Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Svi horizontalni razvodi ispod površine terena se polažu u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine d= 10cm i zatrpavaju peskom oko i iznad cevi do visine od d=10cm. Ostatak rova do donje kote podloge ispod garaže se zatrpava peskom, dok se ostatak rova na delu gde horizontalni razvod prolazi kroz zelenu površinu zatrpava zemljom iz iskopa. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,50 - 2,50 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Odvođenje otpadnnih voda sa poda garaža i atmosferskih voda sa manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433, Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160.

SANITARNI UREĐAJI

Projektovani santarni uređaji, armature i galanterija su I klase, boje, oblika i veličine u skladu sa zahtevima Investitora i projektanta enterijera. Ugrađivanje opreme treba izvesti čisto, uredno i precizno, vodeći računa o dobroj upotrebljivosti i estetskom izgledu celine prostora. Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda.

Priprema tople vode u svakoj stambenoj jedinici vršiće se u električnim bojlerima (80lit-2kW/50lit-2kW). Snabdevanje toplom vodom u kuhinjama predvideti pomoću niskomontažnih protočnih bojlera /10lit-2kW).

- **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova Telekom Srbija a.d. broj **D209/130214/2-2026** od 23.03.2026. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnosti preduzeća Telekom Srbija a.d., podzemni razvodni optički kablovi.

Sagledavanjem dostavljene situacije i uvidom u tehničku dokumentaciju izvedenog stanja postojećih tk objekata utvrđeno jeda postojeći tk objekti mogu biti ugroženi radovima na rekonstrukciji i proširenju saobraćajnog priključka, zbog čega je potrebno preduzeti mere zaštite.

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

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

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø 40 mm od regulacine linije sa ulicom Cara Dušana do ulaza u objekat.
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred ulaza izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilokom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi p > 2,3 m radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju i jednu / novu / telefonsku liniju i za poslovni prostor – ukupno **četrdesetpet** (**45**) novih priključaka.

- **ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA**

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane **JKP ''HIGIJENA'' Pančevo** broj: **02-41-2/2026-0106** od 23.03.2026. godine projektovano je **ukupno devet (9) kontejnera** prema kriterijumu: jedan (1) kontejner na šest (6) stanova. Na parceli je predviđeno osam (8) kontejnera za 44 stambene jedinice, i jedan (1) kontejner za poslovni prostor - ukupno devet (9) kontejnera, zapremine 1,10m^3 za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže.

Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1,40 x 1,10m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,40 x 1,10 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u okviru izdvojenih prostorija i ispred objekta i pristupa im se direktno sa ulice.

- **TOPLOVODNA INFRASTRUKTURA**

Prema Uslovima **JKP ''GREJANJE'' Pančevo** broj: **4/100** od 15.04.2026. godine nisu ispunjeni uslovi koji se odnose na ekonomičnost izvođenja nedostajuće infrastrukture u

celoj ulici, te ne postoji mogućnost izdavanja uslova za priključenje objekta na sistem daljinskog grejanja.

U ovom slučaju potrebno je 10.000,00 m^2 grejne površine kako bi se izgradnja nedostajuće infrastrukture isplatila, što je daleko više od projektovane grejne površine predmetnog objekta.

- **GASOVODNA INFRASTRUKTURA**

Prema Uslovima **JP ''SRBIJAGAS'' Novi Sad** broj: **05-02-4-14/534-1** od 27.03.2026. godine na predmetnoj lokaciji postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 4 + Ps u Pančevu u ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113 na k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo odnosno sada k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP "SRBIJAGAS", uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila i proveru kapaciteta postojeće distributivne gasovodne mreže za priključenje navedenog objekta.

Obzirom da ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu gasovodnog distributivnog sistema (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026), Investitor se opredelio za **grejanje i hlađenje objekta toplotnim pumpama vazduh – vazduh koje koriste obnovljivi izvor energije** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, **čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91.** Zakona o planiranju i izgradnji, što je u skladu sa dopisom MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, **broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

- **MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA - mere zaštite od požara**

Prema Uslovima **Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije** – Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu broj **07.23.1. broj: 217-2158/26** od 30.03.2026. godine shodno Zakonu o zaštiti od požara ("Sl. Glasnik RS", br. 111/09, 20/15,87/18 i 87/18 – dr. zakoni) ne izdaje uslove za izradu urbanističkih projekata, već uslove zaštite od požara i eksplozija za izradu planskih dokumenata, kako je to definisano čl. 29. Zakona o zaštiti od požara.

Za pribavljanje uslova za izgradnju objekta treba se obratiti nadležnom Gradskom organu za izdavanje lokacijskih uslova.

- **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK**

Prema uslovima **JP ''URBANIZAM'' Pančevo** broj **03-228/2026-1/1** od 31.03.2026. godine, vezu sa ulicom Cara Dušana novoprojektovani objekat ostvaruje preko postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,10 m koji je potrebno **rekonstruisati u saobraćajni priključak širine 5,00 m**. Saobraćajni priključak koji se rekonstruiše nalazi se na k.p.br. 8054 K.O. Pančevo / ul. Cara Dušana / ispred k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109 u Pančevu.

Katastarska parcela broj 19137 K.O. Pančevo ima direktan pristup ul. Cara Dušana preko tri postojeća saobraćajna priključka od kojih se jedan (krajnji levi) **ispred k.p.br. 19137 K.O. Pančevo / ul. Cara Dušana br. 109 / rekonstruiše**, dok se druga dva

saobraćajna priključka ispred k.p.br. 19137 ispred kućnog broja 113 i kućnog broja 111 ukidaju i ozelenjavaju nakon rekonstrukcije saobraćajnog priključka preko kojeg novoprojektovani objekat ostvaruje vezu sa ul. Cara Dušana.

Rrekonstrukciju *saobraćajnog priljučka izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. parceli 8054 K.O. Pančevo.* Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od **5,00 m**, površine **37,00 m^2**.

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7473201.8189	4968657.5191
2	7473212.8319	4968665.7769

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

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

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3. Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS", br. 135/04, 36/09, 36/09 - dr. zakon, 72/09 - dr. zakon, 43/11 - odluka US, 14/16, 76/18, 95/18 - dr. zakon i 95/18 - dr. zakon i 94/2024 - dr. zakon) stanovanje i poslovanje ne spadaju u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Prema Uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu** broj **269/2** od 01.04.2026. godine utvrđeno je da:

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 4 + Ps, u ul. Cara Dušana br. 109, 111, 113, Pančevo, na k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo, a sada k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- obezbediti vršenje stalnog arheološkog praćenja radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova i izgradnje. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza, a na račun investitora;
- izvođač i investitor su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora;
- ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkiven.

II Uvidom u literaturu i dokumentaciju predmetni prostor se nalazi u zoni lokaliteti sa arheološkim sadržajem (dobra koja uživaju prethodnu zaštitu na osnovu člana 27. stav 1. tačka 1. Zakona o kulturnim dobrima):

- Ulica Cara Dušana – između ulica Vojvode Radomira Putnika i dr. Kasapinovića – prilikom zemljanih radova, od 1694. godine, nailazilo se na grobove, što ukazuje na prisustvo nekropole;

- Sportsko strelište 1813 – Strelište sportskog kluba Pančevo 1813 se nalazi istočno od krugafabrike stakla. Prilikom zemljanih radova na sređivanju strelišta 1949. godine kluba Pančevo 1813 u profilu rova se pojavila keramička posuda koja pripada vatinskoj kulturi;

- Staklara – uređenjem kruga fabrike stakla u Pančevu 1948. godine pronađen je srednjovekovni materijal.

Imajući u vidu navedeno, na predmetnom prostoru mogu se očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih perioda.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 4 + Ps, u Pančevu, u ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, Pančevo, na k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 4 + Ps, u ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, Pančevo, na k.p.br. 6584, 6585, 6586 i 6587 K.O. Pančevo, a sada k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, dostavi na mišljenje Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, i da to mišljenje priloži prilokom njegovog razmatranja i donošenja, u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom nalazi se u Pančevu, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 20960 na predmetnoj k.p.br. 19137 K.O. Pančevo upisani su objekti:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 153,00 m^2, Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 14,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 14,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 8,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 6** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 43,00 m^2, Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 7** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 33,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 8** – Porodična stambena zgrada – deo / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 23,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 9** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 12,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 10** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 135,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 11** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 21,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova - projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 12** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 17,00 m^2. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

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

VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps
sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom

Novoprojektovani **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps** sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom postavljen je unutar granice k.p.br. 19137 K.O. Pančevo, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 0,00 m do 1,27 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje 44 stambene i 1 poslovnu jedinicu u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 0,00 m do 1,27 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Cara Dušana br. 109, 111 i 113. Udaljenje objekta od bočnih parcela k.p.br. 6588/1 i 6582 je 0,00 m, od zadnjih parcela k.p.br. 6590, 6591 i 6592 udaljen je od 24,38 m do 28,82 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Cara Dušana (k.p.br. 8054 K.O. Pančevo). Kolski pristup je preko postojećeg saobraćajnog priključka širine 3.10 m koji je potrebno rekonstruisati na širinu od 5,00 m, i njegova površina će biti površine 37,00m^2. Stacionirani saobraćaj je rešen na k.p.br. 19137 K.O. Pančevo u okviru prizemlja objekta i na parceli van objekta. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRDESTOSAM (48) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 5 garažnih mesta dim. 2,38 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta
- 2 spojena garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 15 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm na parceli van objekta
- 4 parking mesta na parkliftu na parceli van objekta double WÖHR parklift dim. 4,90 x 5,30 m – 4PM
- 19 parking mesta u okviru nezavisnog puzzle parking sistema na parceli van objekta dim. 25,20 x 5,30 m na parceli van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m^2 poslovnog prostora

Površina parcele k.p.br. 19137 K.O. Pančevo iznosi 1.428,00m^2
Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **2,67.**
Maksimalni dozovljeni indeks zauzetosti u zoni ŠIRI CENTAR po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. **70%** (zona šireg centra).
ostvareno: **43,14%** (616,00m^2)

neto prizemlja:	551,06 m^2	bruto prizemlja:	616,00 m^2
neto I sprata:	509,41 m^2	bruto I sprata:	619,00 m^2
neto II sprata:	530,27 m^2	bruto II sprata:	644,00 m^2
neto III sprata:	530,44 m^2	bruto III sprata:	644,00 m^2
neto IV sprata:	530,44 m^2	bruto IV sprata:	644,00 m^2
neto povučenog sprata:	543,15 m^2	bruto povučenog sprata:	653,00 m^2
UKUPNO NETO :	**3.194,77 m^2**	**UKUPNO BRUTO:**	**3.820,00 m^2**

ZELENILO min 30 %:

1. zelenilo na parceli / tlu P = 358,00 m^2 = **25,07 %**
2. 10% površine raster ploča P = 148,00 m^2
   se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 15,00 m^2 = **1,05 %**
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 562,00 m^2 iznad povučenog sprata
   se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 56,00 m^2 = **3,92 %**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,07 + 1,05 + 3,92 = 30,04%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	**m^2**	**%**
pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	142,00	9,94
raster ploče	148,00	10,37
puzzle parking sistem	134,00	9,38
parklift	30,00	2,10
zelenilo na parceli	358,00	25,07
POVRŠINA PARCELE	**1.428,00**	**100,00**
zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	15,00	1,05
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	56,00	3,92
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 30%)	**= 429,00**	**= 30,04**

U okviru prizemlja objekta u prostorijama za odlaganje otpada i na parceli obezbeđeno je ukupno **devet (9) kontejnera zapremine V=1.100 lit.** za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada i nalazi se na čvrstoj podlozi površine 1,4 x 1,1 m, osam (8) za stambeni deo i jedan (1) za poslovni prostor - ukupno **devet (9) kontejnera**.

U prizemlju objekta se nalazi jedna (1) poslovna jedinica, sa poslovnim prostorom, predprostorom, garderobom, toaletom, takođe se u prizemlju nalaze, kolski i pešački ulaz u garažu, pešački ulaz u stambeni deo objekta, vetrobran, prostorija za čistačicu, postorije za sanitarni i protivpožarni hidrocil, ulazni hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), prostorije za odlaganje komunalnog otpada i prostorija za trafostanicu na regulaciji.

Uslov za izgradnju EEO – trafostanicu je da se obezbedi prostorija minimalnih dimenzija 4,00 x 3,00 m za smeštaj elektroenergetske opreme, prostorija mora da je širim delom uz regulacionu liniju. Visina prostorije treba da je minimalno 3,50 m, od kojih je 0,80 m ispod nulte kote prostor namenjen za kablovske kanale i kadu za energetski transformator.

Prostorija za trafostanicu će u daljoj razradi biti obrađena projektno tehničkom dokumentacijom sveskama 0. Glavna sveska, 1. Projekat arhitekture, 2. Projekat konstrukcije i 6. Mašinski projekat ventilacije. Sveskom 1. biće obrađena zaštita od buke i požara u skladu sa zakonskom regulativom i propisima.

Nakon ishodovane građevinske dozvole i prijave radova za predmetni objekat na parceli k.p.br. 19137 K.O. Pančevo potrebno je Elektrodistribuciji dostaviti svesku 1. koja će biti osnov za izradu projektnotehničke dokumentacije elektromontažnog dela trafostanice (za svesku 4).

Na I i II spratu spratu predviđeno je po deset (10) stanova, na III i IV spratu predviđeno je po devet (9) stanova, dok je na povučenom spratu predviđeno šest (6) stanova sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.
Ukupno objekat sadrži **četrdesetčetiri (44)** stambene i **jednu (1)** poslovnu jedinicu.
Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **14,50** m što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 77.08 m		
Kota prizemlja:	± 0,00 m	+ 77.28 m		
Kota venca:	+ 14,30 m	+ 91.58 m	Visina venca:	**14,50 m**
Kota objekta:	+ 18,30 m	+ 95.58 m	Visina objekta:	**18,50 m**

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine ulične fasade.

Površina fasade: P = 565,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (226,00 m²)
Ukupno ostvareno: **26,37%** (149,00 m²)

Erkeri su predviđeni na dvorišnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu je **30%** od površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

Površina fasade iznad prizemlja: P = 478,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (143,00 m²)
Ukupno ostvareno: **18,83%** (90,00 m²)

Na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Cara Dušana uvučen od 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa. Na terasi povučenog sprata prema susednim k.p.br. 6588/1 i 6582 K.O. Pančevo, predviđeni su zidovi celom spratnom visinom.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta i poslovnog prostora je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti - 0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.

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

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

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, **broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 i 80/2026).
Imajući u vidu dopis nadležnog MINISTARSTVA, toplotne pumpe vazduh – vazduh se smatraju obnovljivim izvorom energije, (član 91. stav 4.) zbog čega ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji.

Sve spoljne jedinice se nalaze u lođama, nisu postavljene na uličnoj fasadi, ne prelaze regulacionu ili međnu liniju, nisu orijentisane prema susednim parcelama na način koji proizvodi buku / toplotno opterećenje, nemaju negativan uticaj na okruženje i ne narušavaju oblikovanje objekta odnosno sam izgled prednje i zadnje fasade. Buka koju spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje proizvodi je u u dozvoljenim granicama.

Spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje postavlja se tako da se onemogući izlivanje kondenzata na spoljne delove te zgrade, susedne zgrade, kao i direktno izlivanje na površinu javne namene, odnosno površinu u javnom korišćenju. Uređaji se postavljaju na način kojim se ne dovodi do oštećivanja samog objekta, susednih objekata i ne ugrožava bezbednost građana i okoline - navodi se u članu 15. Odluke o komunalnom redu ("Sl. list grada Beograda", br. 10/2011, 60/2012, 51/2014, 92/2014, 2/2015, 11/2015, 61/2015, 75/2016, 19/2017, 50/2018, 92/2018, 118/2018, 26/2019, 52/2019, 60/2019, 17/2020, 89/2020, 106/2020, 138/2020, 152/2020, 40/2021, 94/2021, 101/2021, 111/2021, 120/2021, 19/2022, 96/2022, 109/2022, 41/2023, 65/2023, 12/2024, 114/2024, 162/2024, 73/2025, 90/2025 - ispr. i 101/2025).

Maskiranje odvoda kondenzata ima estetsku u zaštitnu funkciju, predviđeno je kao skrivena instalacija u zidu, cev se postavlja u zidu tokom gradnje i nije vidljiva.

Važno je da cev kondenzata ima blag pad (ako se ne koristi pumpa) kako bi voda slobodno oticala. Odvod kondenzata je projektovan tako da je u svakom trenutku omogućen pristup za pregled, čišćenje i održavanje. Pregled i čišćenje je potrebno obaviti najmanje jednom godišnje, pre početka sezone hlađenja, kako bi se uklonile sve nečistoće koje su se vremenom nataložile u vidu algi, prašine ili drugih naslaga. Pregled i pristup je omogućen preko revizionih otvora.

Kondenzat ima obezbeđen pad prema mestu odvođenja, bez oštrih pregiba koji stvraju mogućnost zadržavanja vode, cev je zaštićena od smrzavanja. Kondenzat se odvodi u zelenu površinu, jer prema uslovima Vodovoda i kanalizacije Pančevo br. **D – 3040/1** od

09.04.2026. godine strogo je zabranjeno ispuštanje kondenza iz drugih sistema kao što su sistemi za zagrevanje objekata putem toplotnih pumpi u atmosfersku i fekalnu kanalizaciju.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka d= 20 cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 50 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. U odnosu na važeće propise i usvojeni geotehnički model lokaliteta (prašinasto-peskovitu sredinu i visok nivo podzemne vode), prema karti seizmičke rejonizacije terena za povratni period od 500 godina istraživani prostor spada u zonu osmog stepena seizmičke skale (I=8o MCS), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu Ks=0,05. Neophodno je uraditi geomehanički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

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

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

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

- **ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:**

Predviđena su **devet (9)** kontejnera zapremine 1.100 lit. – osam (8) za stambeni deo / po jedan na svakih 6 stambenih jedinica / i jedan (1) za poslovni prostor. Položaj posuda za privremeno skladištenje čvrstog neopasnog komunalnog otpada je prikazan na grafičkim

prilozima br. 1.7.2. – *Situacija* i 1.7.4. – *Osnova prizemlja*. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,40 x 1,10 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima **JKP ''Higijena'' Pančevo**, broj **02-41-2/2026-0106** od 23.03.2026. godine.

- **ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:**

NOVI trofazni **priključak**.

- **44** brojila za 44 STANA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PUZZLE PARKING SISTEM- zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za GARAŽU- zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

Ukupno: **PEDESET (50) BROJILA** snage 17,25kW, 25A

U svemu prema uslovima **''Elektrodistribucije Srbije''** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-145324-26/2** od 09.07.2026. godine.

- **NAČIN GREJANJA:**

Grejanje **toplotnim pumpama vazduh – vazduh koje koriste obnovljivi izvor energije** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 80/2026), **čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91.** Zakona o planiranju i izgradnji, što je u skladu sa dopisom MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, **broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

- **TELEKOMUNIKACIJE:**

Predviđena je za svaki stan i jedan poslovni prostor po jedna nova telefonska / tv / internet linija – Ukupno: četrdesetpet (45) novih priključaka

U svemu prema uslovima **''Telekom Srbija''** broj **D209/130214/2-2026** od 23.03.2026. godine.

- **VODOVOD I KANALIZACIJA:**

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu
Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju
Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju - u ul. Cara Dušana.

- 44 vodomera za 44 STANA
- 1 vodomer za 1 POSLOVNI PROSTOR
- 1 GLAVNI vodomer

Ukupno: **ČETRDESETŠEST (46) VODOMERA**

U svemu prema uslovima **JKP ''Vodovod i kanalizacija''** broj **D-3040/1** od 09.04.2026. godine.

- **<u>SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:</u>**

Rekonstruisani saobraćajni priključak je širine 5,00 m i površine 37,00 m^2.

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7473201.8189	4968657.5191
2	7473212.8319	4968665.7769

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

U svemu prema uslovima **JP "Urbanizam" Pančevo** broj **03-228/2026-1/1** od 31.03.2026. godine.

- <u>PARKIRANJE NA PARCELI:</u>

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRDESTOSAM (48) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 5 garažnih mesta dim. 2,38 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta
- 2 spojena garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 15 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm na parceli van objekta
- 4 parking mesta na parkliftu na parceli van objekta double WÖHR parklift dim. 4,90 x 5,30 m – 4PM
- 19 parking mesta u okviru nezavisnog puzzle parking sistema na parceli van objekta dim. 25,20 x 5,30 m na parceli van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m^2 poslovnog prostora

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





Odgovorni urbanista: **Aleksandar M. Brkić** dipl.inž.arh.
Broj licence: 200 1482 14
Potpis:



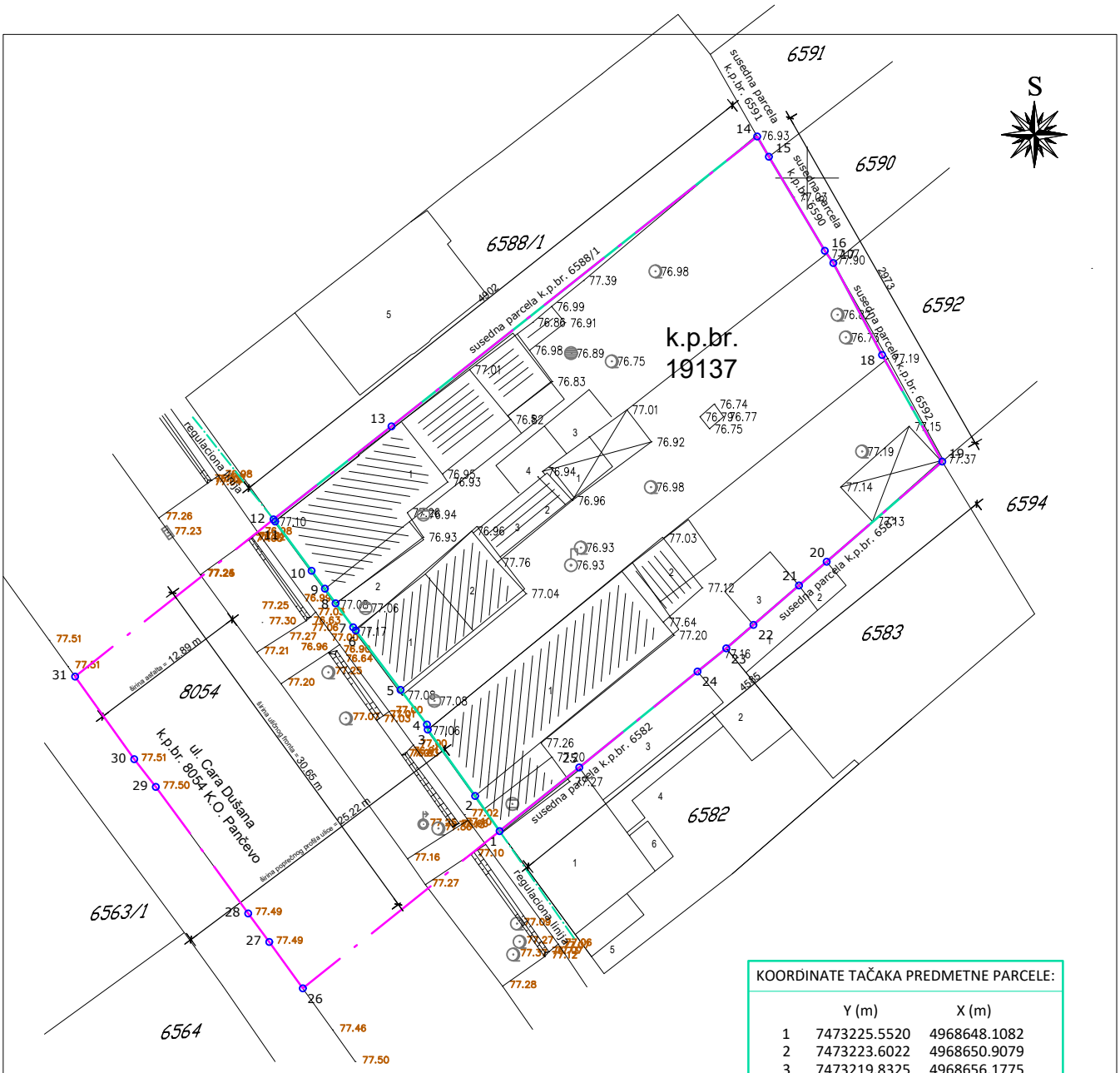
GRAFIČKI DEO

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = **1 : 20.000**
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. **19137 K.O. Pančevo**	R = **1 : 500**
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = **1 : 500**
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = **1 : 500**
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = **1 : 500**
6.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = **1 : 500**



POLOŽAJ PARCELA U ŠIREM OKRUŽENU
PARCELE OBUHVAĆENE URBANISTIČKIM PROJEKTOM
k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Projektant:			URBANISTIČKI PROJEKAT		
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE,** Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109**, ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111**, JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6**, MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9		
			Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo		
	Broj projekta: UP - 12 - 03 / 2026	M.P.	Razmera: R = 1 : 20 000	Znak: UP	Datum: oktobar 2026.	Broj crteža: 1.



LEGENDA:

- Parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- Širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 25 Koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 26 - 31 Koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

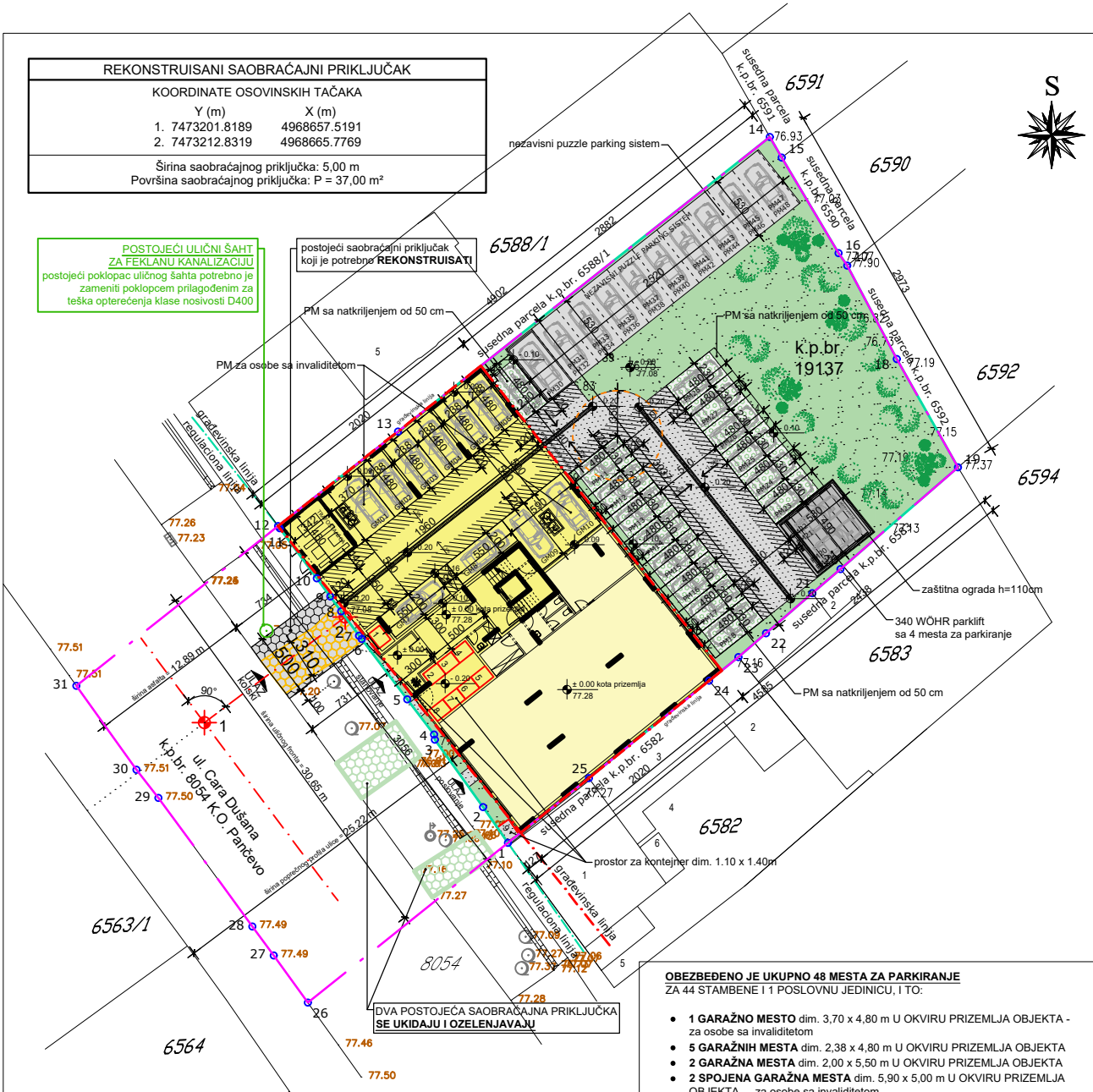
	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263
21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14	Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111, **JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6, **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9			
		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 12 - 03 / 2026	M.P.	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: oktobar 2026.	Broj crteža: 2.



OBEZBEĐENO JE UKUPNO 48 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 44 STAMBENE I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:

- **1 GARAŽNO MESTO** dim. 3,70 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- **5 GARAŽNIH MESTA** dim. 2,38 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **2 GARAŽNA MESTA** dim. 2,00 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **2 SPOJENA GARAŽNA MESTA** dim. 5,90 x 5,00 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA - za osobe sa invaliditetom
- **15 PARKING MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA - sa natkriljenjem od 50 cm
- **4 PARKING MESTA** NA PARKLIFTU NA PARCELI VAN OBJEKTA double 340 WÖHR parklift dim. 4,90 x 5,30 m - 4 PM
- **19 PARKING MESTA** U OKVIRU NEZAVISNOG PUZZLE SISTEMA dim. 25,20 x 5,30 m NA PARCELI VAN OBJEKTA

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263
21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA UP-om
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 25 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE UP-om
- 26 - 31 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA UP-a
- KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT
- POSLOVNA JEDINICA
- ZELENILO
- POPLOČANE POVRŠINE
- RASTER PLOČE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- STAZA ZA PEŠAKE
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	142,00	9,94
raster ploče	148,00	10,37
puzzle parking sistem	134,00	9,38
parklift	30,00	2,10
zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
Površina parcela	**1.428,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
+ 10% dodatno zelenilo od **raster ploča**	15,00	1,05
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	56,00	3,92
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 429,00	**= 30,04**

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIM I ZELENIM POVRŠINAMA

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

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

Broj projekta:
UP - 12 - 03 / 2026

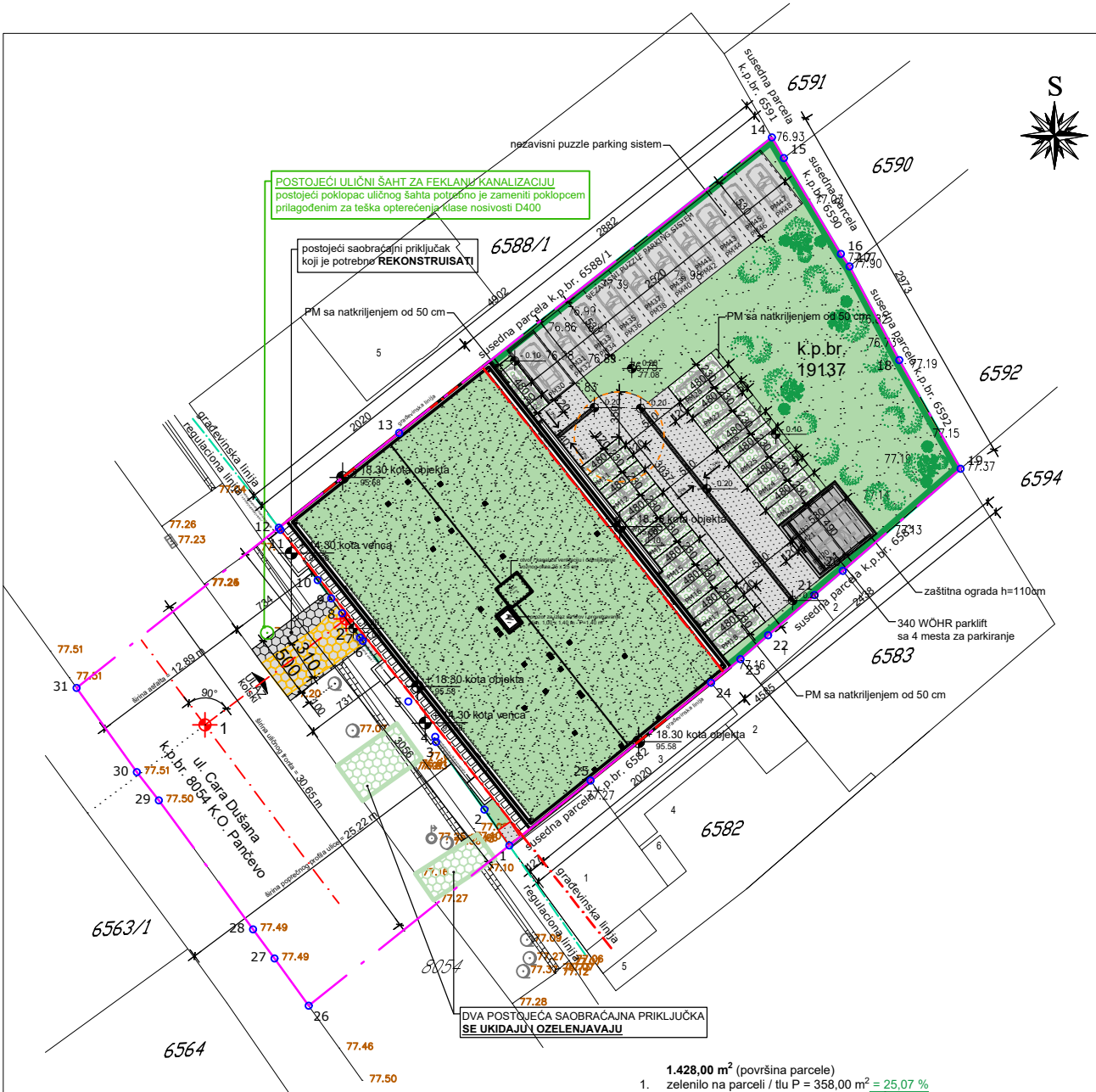
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111, **JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6, **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
R = 1 : 500	UP	oktobar 2026.	3.



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:		
	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263
21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA UP-om
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 25 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE UP-om
- 26 - 31 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA UP-a
- XX KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT
- ZELENILO
- RAVAN OZELENJEN KROV
- POPLOČANE POVRŠINE
- RASTER PLOČE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- VISOKA VEGETACIJA
- TRANSPARENTNA ŽIČANA OGRADA h = 2,00 m
- ŽIVA OGRADA

1.428,00 m² (površina parcele)

1. zelenilo na parceli / tlu P = 358,00 m² = 25,07 %
2. 10% površine raster ploča P = 148,00 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 15,00 m² = 1,05 %
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 562,00 m² se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 56,00 m² = 3,92 %

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,07 + 1,05 + 3,92 **= 30,04 %**

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	142,00	9,94
raster ploče	148,00	10,37
puzzle parking sistem	134,00	9,38
parklift	30,00	2,10
zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
Površina parcela	**1.428,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
+ 10% dodatno zelenilo od **raster ploča**	15,00	1,05
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	56,00	3,92
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 429,00	**= 30,04**

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

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

Broj projekta:
UP - 12 - 03 / 2026

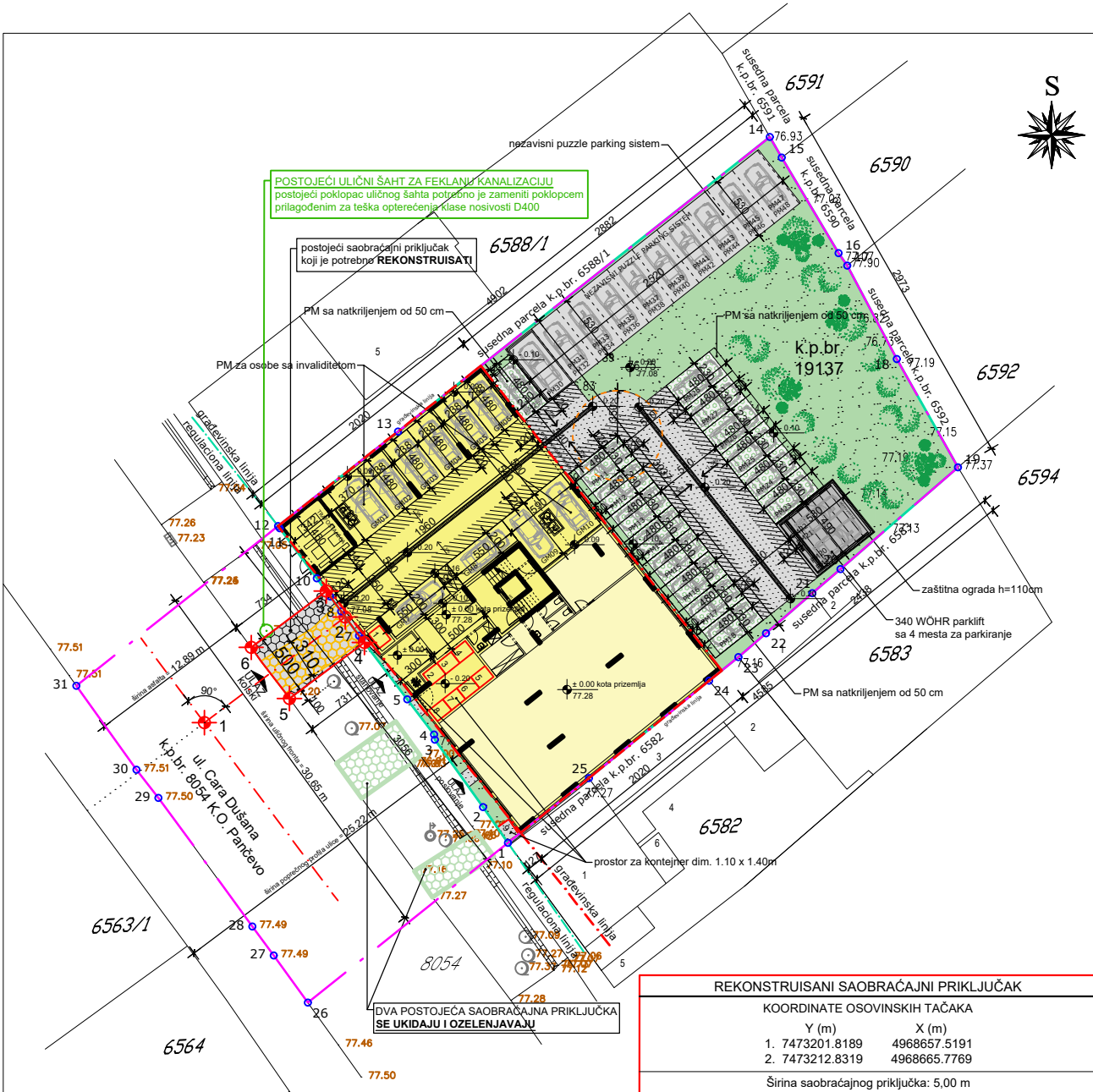
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111, **JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6, **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
R = 1 : 500	UP	oktobar 2026.	4.



REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7473201.8189	4968657.5191
2. 7473212.8319	4968665.7769
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 37,00 m²	
3. 7473211.3516	4968667.7914
4. 7473214.3300	4968663.7751
5. 7473208.4791	4968659.3882
6. 7473205.4791	4968663.3882

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263
21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA UP-om
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 25 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE UP-om
- 26 - 31 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA UP-a
- KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT
- POSLOVNA JEDINICA
- ZELENILO
- POPLOČANE POVRŠINE
- RASTER PLOČE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- STAZA ZA PEŠAKE
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	616,00	43,14
popločane površine	142,00	9,94
raster ploče	148,00	10,37
puzzle parking sistem	134,00	9,38
parklift	30,00	2,10
zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
Površina parcela	**1.428,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	358,00	25,07
+ 10% dodatno zelenilo od **raster ploča**	15,00	1,05
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	56,00	3,92
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 429,00	**= 30,04**

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

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

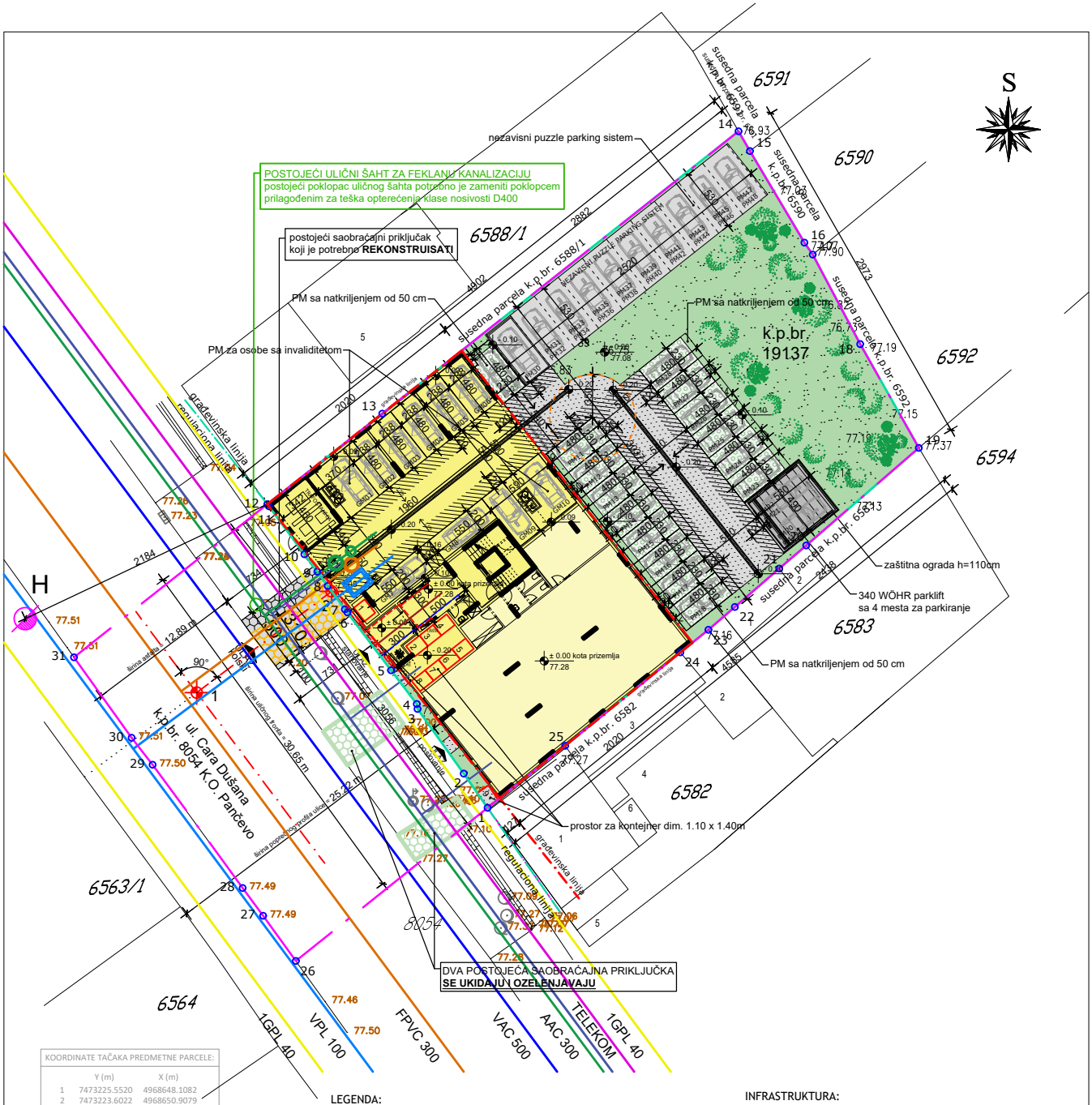
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111, **JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6, **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo

Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 12 - 03 / 2026	R = 1 : 500	UP	oktobar 2026.	5.



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7473225.5520	4968648.1082
2	7473223.6022	4968650.9079
3	7473219.8325	4968656.1775
4	7473219.7825	4968656.5878
5	7473217.6930	4968659.3373
6	7473214.1200	4968664.0523
7	7473213.9133	4968664.3168
8	7473212.5133	4968666.2067
9	7473211.6635	4968667.3666
10	7473210.6135	4968668.7964
11	7473207.7136	4968672.7160
12	7473207.5936	4968672.8764
13	7473216.9528	4968680.2757
14	7473246.0303	4968703.2934
15	7473246.9702	4968701.7035
16	7473251.3997	4968694.2141
17	7473252.0796	4968693.2445
18	7473255.9493	4968685.9448
19	7473260.7488	4968677.4759
20	7473251.5497	4968669.5263
21	7473249.3599	4968667.6368
22	7473245.7301	4968664.4967
23	7473243.5703	4968662.6269
24	7473241.2906	4968660.7970
25	7473231.8914	4968653.1681

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
26	7473209.9098	4968635.6230
27	7473207.2509	4968639.3069
28	7473205.5839	4968641.5809
29	7473198.2359	4968651.6279
30	7473196.5189	4968653.8269
31	7473191.8124	4968660.3997

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA UP-om
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 25 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE UP-om
- 26 - 31 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA UP-a
- KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT
- POSLOVNA JEDINICA
- ZELENILO
- POPLOČANE POVRŠINE
- RASTER PLOČE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- STAZA ZA PEŠAKE
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

INFRASTRUKTURA:

- postojeća vodovodna mreža
- postojeća fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
- uslovljena PE cev
- H uličnI hidrant
- separator ulja i masti
- šaht za atmosfersku kanalizaciju
- šaht za fekalnu kanalizaciju
- vodomerno okno

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitori: **ĐORĐE VUJANIĆ**, Pančevo, ul. Nemanjina br. 8, **DANICA PROLE**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, **ŽIVANA KLINKO**, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 111, **JELENA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Vojvode Radomira Putnika br. 6, **MILICA MLADENOVIĆ**, Pančevo, ul. Ive Lole Ribara br. 9			
		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 44 stambene i 1 poslovnom jedinicom, Pančevo, ul. Cara Dušana br. 109, 111 i 113, k.p.br. 19137 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 12 - 03 / 2026	M.P.	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: oktobar 2026.	Broj crteža: 6.