znak:	**UP**
šifra:	7111
broj tehničke dokumentacije:	**UP – 27 – 04 / 2026**
investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –** **P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p. br. 1539 i 1540 KO Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko - arhitektonska razrada lokacije k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta spratnosti prizemlje + tri sprata + povučeni sprat u ul. Jove Maksina br. 38
primerak:	1
datum:	maj 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 / KAT.PAR.BR. 1539 i 1540 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P + 3 + Ps SA 16 STAMBENIH JEDINICA U UL. JOVE MAKSINA BR. 38

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –** **P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 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.

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

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p. br. 1539 i 1540 KO Pančevo

Urbanistički deo projekta:

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

Pančevo, maj 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

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

У Београду,
25. децембра 2014. године

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

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

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:

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 KO Pančevo

Urbanistički deo projekta:

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

Pančevo, maj 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

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

SAGLASNOST

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 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, maj 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA

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

PROJEKTNI ZADATAK

Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo
Naručilac:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica u Pančevu, u ul. Jove Maksina br. 38 na katastarskim parcelama broj 1539 i 1540 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 i 91/2025).

Pančevo, maj 2026. godine

Potpis Investitora:

BB PRO SISTEM DOO
Zastupnik: Mile Vekić

URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : **002434900 2026 08725 004 353 018**
Датум : 10.06.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

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

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ББ ПРО СИСТЕМ Д.О.О., Улица Саве Мркаља број 30, Борча, Палилула, Београд
ЈМБГ	

на локацији :

Место : Панчево	Улица: Јове Максина бр. 38
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: **1539 и 1540 К.О. Панчево**
Површина кат. парцеле: /	/

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:
2.1. Катастарске парцеле бр. 1539 и 1540 КО Панчево се налазе у зони СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА на ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, у ЗОНИ ШИРЕГ ЦЕНТРА, велики градски блок бр.021.

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
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.).

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.
Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и 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.
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.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:
5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене
Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :
- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

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

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
0.00м - када на тим фасадама нема отвора
1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0 метара, уколико има *стандардне отворе*.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- 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.

- Зелени кров - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.

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 најистуренијe етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана

- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).
Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).
Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.
У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.
Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.
У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
- Уколико се изводи зелени 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.
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

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.

Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине у случајевима када је у унутрашњости блока садржај јавне намене – вртић (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), школа (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), здравствене установе,.. и слично. Изузетак су случајеви - затечене обавезе односно постојећи објекти којима је једини приступ парцели кроз унутарблоковску површину.

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 (велики блок):

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 Светог Саве (кат.парцела број 1633 КО Панчево):

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

Код 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.

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 саграђен или може нити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

За радове 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 и сл.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

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. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.
Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.
Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5,0м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.
Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор-пројектант мора придржавати.
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. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
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.
Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.
На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".
Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);
- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама.
Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање , док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 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 површина.
Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.
Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадnички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.
Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

5.16. 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 500м2 бруто површине, неопходна је израда УП-а

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

8.1. <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u>

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. <u>услови за величину парцела</u>

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 разврстнуђа 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.

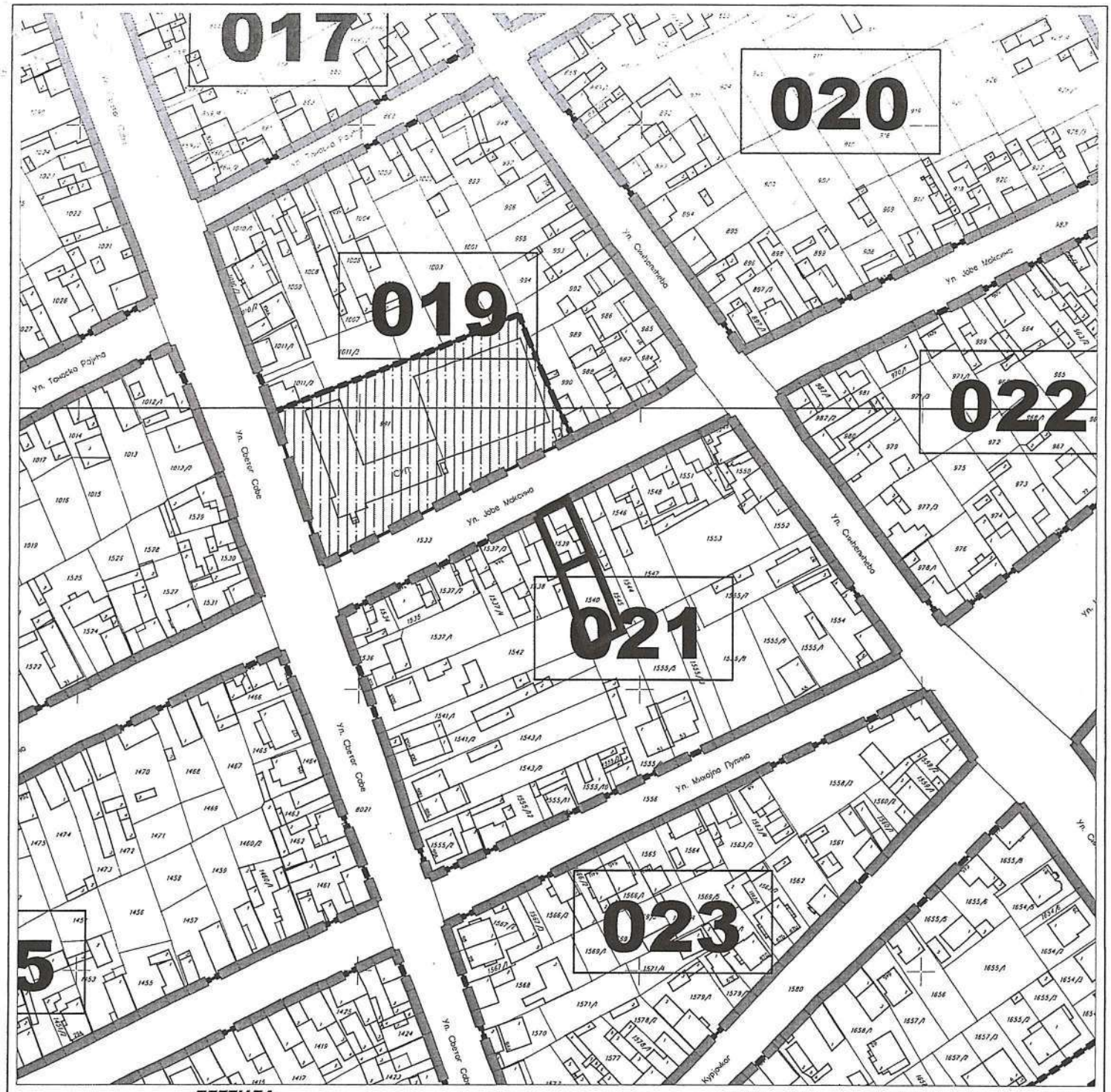
14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15).

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) 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.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник

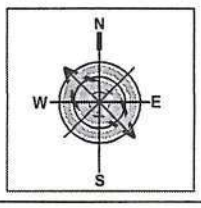


ЛЕГЕНДА:

- предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- 01-167 бројеви блокова
- 01-167 бројеви малих блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- становање са компатибилним површинама



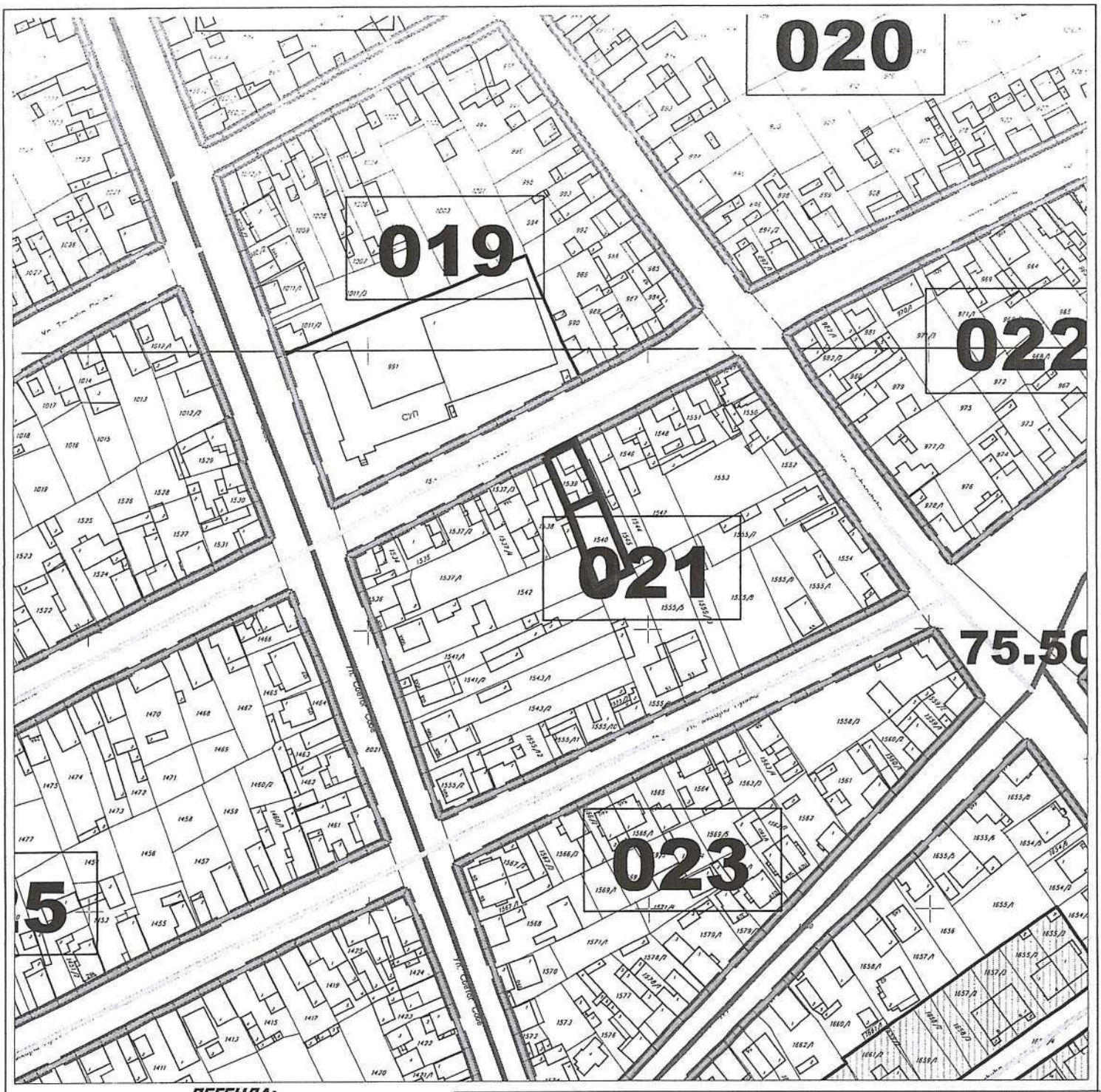
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

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

број:
002434900 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор: **Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана за кат. парц. бр. **1539, 1540** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **1**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* /
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **19.05.2026.** *Параф:*

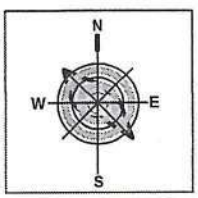


ЛЕГЕНДА:

- предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија
- 01-167 бројеви блокова
- 01-167 бројеви малих блокова

Максимално дозвољена висина (м) венац	слеме	орјентациони број етажа
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
стамбене саобраћајнице



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

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

број:
002434900 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор: **Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* Регулационо-нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина за кат. парц. бр. **1539, 1540** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **2**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* /
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **19.05.2026.** *Параф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

Termoenergetika
POSTOJEĆE STANJE
toplana
Glavna Merna Regulaciona Stanica (GMRS)
Regionska Merna Regulaciona Stanica (RMRS)
vrelovod / toplovod
PLANIRANO
TO Centar – lokacija sa mogućnošću preispitivanja
Regionska Merna Regulaciona Stanica (RMRS)
Merna Regulaciona Stanica(MRS)
vrelovod / toplovod
gasovod mre'e distribucije do 16 bar-a
Elektroenergetika i telekomunikacije
POSTOJEĆE
Elektroenergetika
TS 110/20
TS 35/10
trasa vod – KV35
trasa vod – KV20
Telekomunikacije
TKC – " Nova pošta"
– " Stara pošta "
optički kabl
TT kanalizacija
armirani TT kabl
PLANIRANO
Elektroenergetika
TS 110/20
trasa vod – KV0
planirani optički kabl
planirani izolovani stepen
planiranaTT kanalizacija
Vodovod
POSTOJEĆE STANJE
trasa distributivnog vodovoda
Atmosferska kanalizacija
POSTOJEĆE STANJE
postojeća crpna stanica atmosferske kanalizacije
glavni gradski kolektori atmosferske kanalizacije
primarni kolektori atmosferske kanalizacije
sekundarni kolektori atmosferske kanalizacije
Fekalna kanalizacija
POSTOJEĆE STANJE
postojeća crpna stanica fekalnih voda
primarna mreža kolektora fekalne kanalizacije
PLANIRANO
FCS ( ) planirana crpna stanica fekalnih voda
planirani kolektori fekalne kanalizacije
planirano postojeće za prečišćavanje sanitarnih otpadnih voda
granica pojasa
granica zaštićene okolne jezgra

N
W
E
S

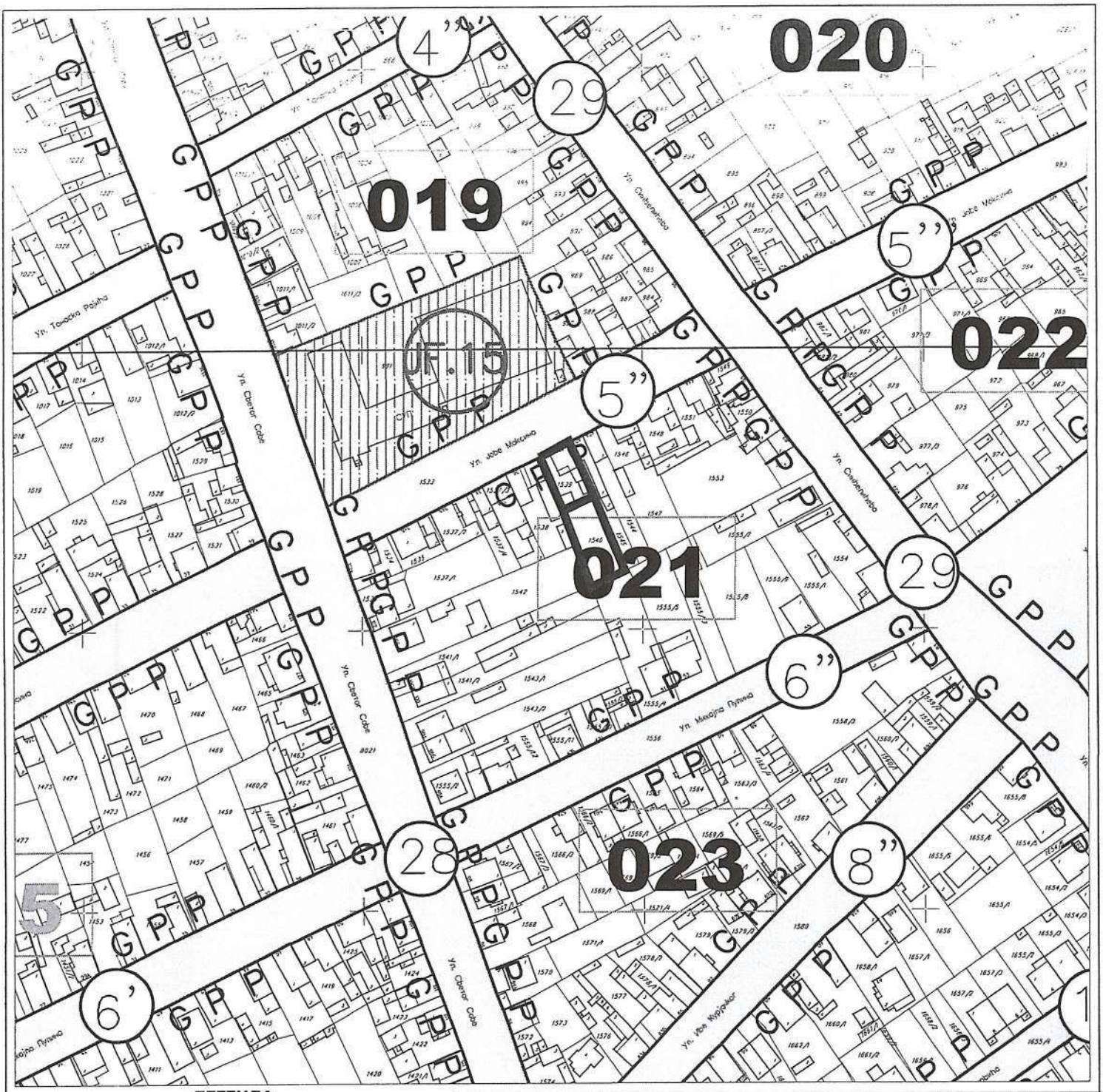
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

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

број:
002434900 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. **1539, 1540** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **3**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* /
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **19.05.2026.** *Параф:*

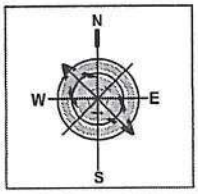


ЛЕГЕНДА:

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

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

број:
002434900 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор:	*Параф:*
Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.	

Назив цртежа:
План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр. **1539, 1540** К.О. Панчево

Цртеж бр: **4**

Размера: **/**

Датум: **19.05.2026.**

Обрађивач:	*Параф:*
Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.	

Техничка обрада:	*Параф:*
Војкан Стојанов грађ. тех.	

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић дипл.правник

Параф:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19
Број: 952-111-34020/2026
КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Катастарска парцела број:
1540, 1539

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
31.03.2026 године у 08:39

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

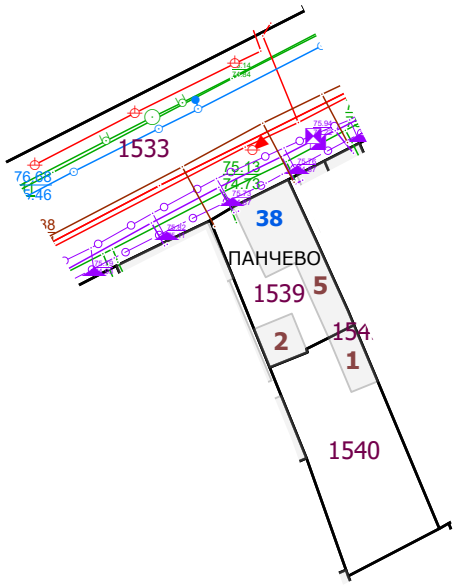
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-14454/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
18.05.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2026. 13:12:26

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**596b36a2-7116-4ea4-941d-5f6b2088354c**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2026. 14:42
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВЕ МАКСИНА
Број парцеле:	1539
Површина m²:	257
Број извода (*):	502

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	30
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	125
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	102

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.05.2026. 13:13:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**93c10738-6c57-48b0-9d7e-153a3d847dc2**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2026. 14:42
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈОВЕ МАКСИНА
Број парцеле:	1540
Површина m²:	375
Број извода (*):	502

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Површина m²:	30
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	345

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	05.07.2023.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА КАТ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1540 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ ПАРЦЕЛЕ 1539. ОБЈЕКАТ БРОЈ 5 СА ПАРЦЕЛЕ 1539 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 155М2 ОД ЧЕГА СЕ 125М2 НАЛАЗИ НА ПАРЦЕЛИ 1539 А ПРЕОСТАЛИХ 30М2 СЕ НАЛАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ 1540.

Напомене на парцели

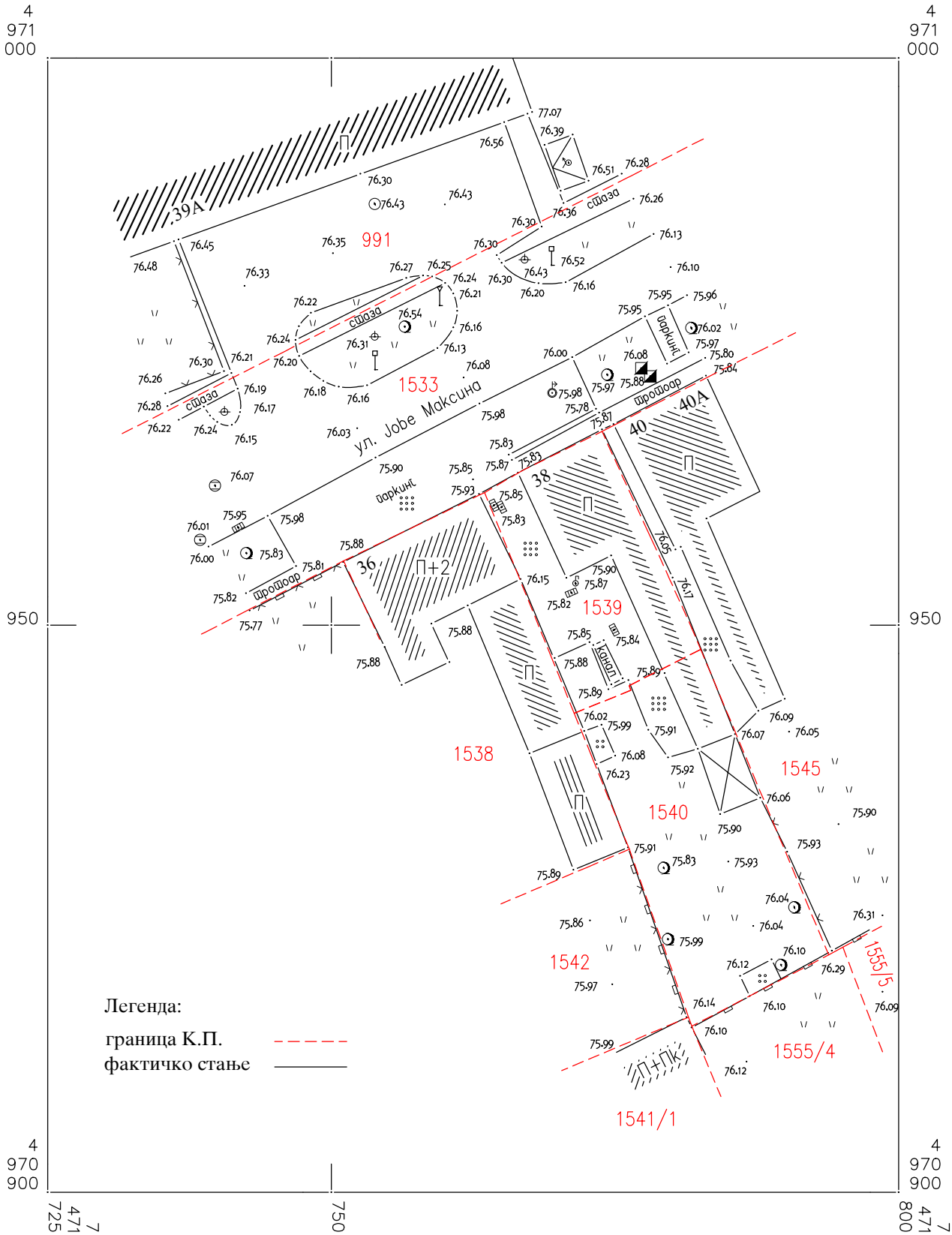
*** Нема напомена ***

* 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.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО
К.О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.П. 1539 и 1540, ул. Јове Максина бр.38



РАЗМЕРА 1:500

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) Снимано гпс+поларна метода март, 2026. године

Снимио и израдио:
РАДЊА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ
"МС ПРЕМЕР"

РАДЊА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ
МС ПРЕМЕР
МАРКОВИЋ СЛАЂАНЕ ПРЕДУЗЕТНИК
БЕОГРАД

Слађана М. Марковић
дипл. геод. инж.
01 0122 11
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

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

ЦЕОП:
Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-207361-26 /2

Панчево, 29.09.2026

ББ ПРО СИСТЕМ ДОО
САВЕ МРКАЉА бр. 30
11000 БЕОГРАД

Одлучујући о захтеву stranke од 12.05.2026. године, ББ ПРО СИСТЕМ ДОО, БЕОГРАД, САВЕ МРКАЉА бр. 30 на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 62/23 и 94/24), 8. и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, ПАНЧЕВО, ЈОВЕ МАКСИНА бр. 38 парцела број 1539 и 1540, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-27-04/2026 од 05.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови .**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту , за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила , Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1900mm, висине 2000mm и дубине 235mm.
На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта) , за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловске цеви Ф 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коругованy цев пресека Ф90mm.
Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm^2.

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.

<u>За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.</u>
Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm^2.

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

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.
У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измешатња сноси Странка.

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).
Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има 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 четворожилни вод максималног пресека 16 mm^2 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: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја
Место везивања прикључка на систем: постојећи нн кабл са најближег нн стуба за зграду Јове Максина 36

Опис прикључка до мерног места: Постојећи нн кабл који иде са најближег стуба до кпк на згради Јове Максина 36 расећи на погодном месту и наставити нн вод каблом типа ПП00/А 4*150мм2 до новог КПК на фасади објекта Јове Максина 38, на фасади будућег објекта уградити нови КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм2.
У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Опис мерног места: На фасади , у ајнфорту или улазу , ОММ који се састоји од типских ормана: два (2) МОММ-9 и једног (1) МОММ-3 , а који су опремљени шинским разводом,мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	7	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	19				

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског 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"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

Странка се упозорава да у сопственој режији не изводи радове и/или прибавља документацију у сврху изградње прикључка, јер за признавање трошкова који би услед таквих радњи имала не постоји правни основ.

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:	866.581,45	РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	458.178,11	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.324.759,56	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе а реализују се издавањем употребне дозволе, односно прикључењем објекта на ДСЕЕ.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, 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 ДСЕЕ, од места разграничења одговорности за предату енергију (место прикључења) до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће (место везивања прикључка на ДСЕЕ), укључујући и мерни уређај.

М.П.

Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Огранак Електродистрибуција Панчево

29.09.2026

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: **СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА**

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: **8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-207361-26**

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски - Г42**

Трошкови прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Трофазни, поземни, снаге до 43,5кЊ, до 32 бројила	ком	19,00	45.609,55	866.581,45	0,00
				УКУПНО	866.581,45	0,00
				ПДВ 20%	173.316,29	0,00
				ИЗНОС	1.039.897,74	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	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
2	станови (Широка потрошња)	kW	276,00	1.397,95	385.834,20	0,00
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
	ЗБИР:				458.178,11	**0,00**
				УКУПНО	458.178,11	0,00
				ПДВ 20%	91.635,62	0,00
				ИЗНОС	549.813,73	0,00

Укупан износ

	УКУПНО	ЕД
СВЕГА	*1.324.759,56*	*0,00*
ПДВ 20%	*264.951,91*	*0,00*
ИЗНОС	*1.589.711,47*	*0,00*

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић

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-5984/1
Панчево, 20.05.2026. год.

Инвеститор: BB PRO SISTEM DOO Београд, Борча, улица Саве Мркаља бр. 30 Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Улица Јове Максина бр.38, кат. парц. 1539 и 1540 К.О. Панчево

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица, улица Јове Максина бр. 38, кат. парц. 1539 и 1540 К.О. Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-5984) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail- ом дана 20.05.2026. год. који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица, улица Јове Максина бр. 38, кат. парц. 1539 и 1540 К.О. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу). У делу где је предвиђена изградња објекта није изграђена градска атмосферска канализација.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр ИДР- 27 - 04 / 2026 мај 2026 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 ОД 63 (2 цола), прикључак на градску фекалну канализацију ОД 160, прикључак на атмосферску канализацију ОД 160.
- Парцела инвеститора има водоводни прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је BB PRO SISTEM DOO Београд, Борча, улица Саве Мркаља бр. 30

<u>Водовод (недостајућа инфраструктура):</u>

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење планираног објекта на градски водовод све док се не изврши укидање постојећег водовода Ø 80 и изградња новог градског водовода РЕ ОД 160 у улици Јове Максина, на потесу од улице Синђелићеве до улице Светог Саве.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу биће могуће тек након изградње нове градске водоводне мреже и исходовања употребне дозволе.
- Нову водоводну мрежу изградити од РЕ цеви пречника ОД160, превезати све постојеће кућне прикључке на новоизграђену мрежу и повезати новоизграђену мрежу на постојеће водоводне мреже у улицама Синђелићева и Светог Саве.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
  - прибављање и израду пројектно техничке документације;
  - изградњу дела градског водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје) и укидање постојећег водовода од азбестцемента Ø80;
  - повезивање новоизграђеног водовода са постојећим градским водоводима;
- **Овим уговором се обухватају радови на пројектовању и изградњи водоводне мреже од РЕ цеви пречника ОД160 у дужини од око 180 метара.**
- **Пројектовање и изградња прикључка на инсталације водовода за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходовања употребне дозволе за градску водоводну мрежу.**
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.

- Места повезивања са постојећом инсталацијом градске водоводне мреже пројектант одређује на основу важеће планске документације, услова ЈКП Водовод и канализација Панчево, стандарда и прописа за ову врсту посла, података прикупљених на терену и правила струке.
- Ситуација која је дата у прилогу садржи оријентационе податке о постојећим инсталацијама. Пројектант је дужан да елементе за пројектовање и прикључење прибави од надлежне установе као и да изврши све потребне провере и снимања на терену.
- Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојеће водоводне мреже, и губитка због не испоручене воде корисницима све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор;
- Пројектовање и изградњу/реконструкцију урадити 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); Важећим правилницима и техничким условима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова, важећим Законом о планирању и изградњи;
- Сви технички подаци неопходни за израду пројектно техничке документације и изградњу недостајуће инфраструктуре (наведене водоводне мреже) биће дефинисани посебним условима приликом израде пројектно техничке документације.

Водовод (прикључак за планирани објекат):

- Прикључање објекта извести на градски водовод у улици Јове Максина а након изградње недостајуће инфраструктуре и исходовање употребне дозволе за новоизграђени улични водовод.
- Тражени пречник водоводног прикључка на градски водовод OD 63.
- За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта, који се налази на око 1,5m иза регулационе линије.
- **У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (Ø50/20mm) којим ће се мерити укупна потрошња за планирани објекат (санитарна + хидрантска вода).**
- Након главног водомера обавзно извршити раздвајање санитарне и хидрантске инсталације.
- Димензије водомерног окна (светли отвор) 1,4x2,0x1,5m односно морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- 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.
- 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)
- Главни водомер за стамбени део објекта као и сви појединачни водомери морају у сваком тренутку бити приступачан за очитавање, интервенције и редовно одржавање.
- 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 ће уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- На предметној локацији у улици Јове Максина постоји изграђена фекална канализациона мрежа од PVC канализационих цеви пречника OD 250.
- У складу са нацртом из Идејног решења, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у улици Јове Максина. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциранн је на око 1,5m од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољено прикључање путем цевне ревизије.

- Ревизиони шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова (отворена кинета) 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 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.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације" Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Није дозвољено директно прикључење отпадних вода на фекалну 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 фекалну канализацију (с обзиром да не постоји могућност прикључања објеката на градску 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 свих објеката на парцели инвеститора одвести у зелену површину са прорачуном који би показао да зелена површина може примити ту количину воде

Атмосферска канализација:

На посматраној локацији није изграђена градска атмосферска канализације. Постојећу атмосферску канализацију у делу улице Јове Максина није могуће продужити због мале дубине шахта.

Прикључци на водовод, фекалну канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација" Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 800.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре 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.
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 канлизацоне 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 стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица, улица Јове Максина бр. 38, кат. парц. 1539 и 1540 К.О. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

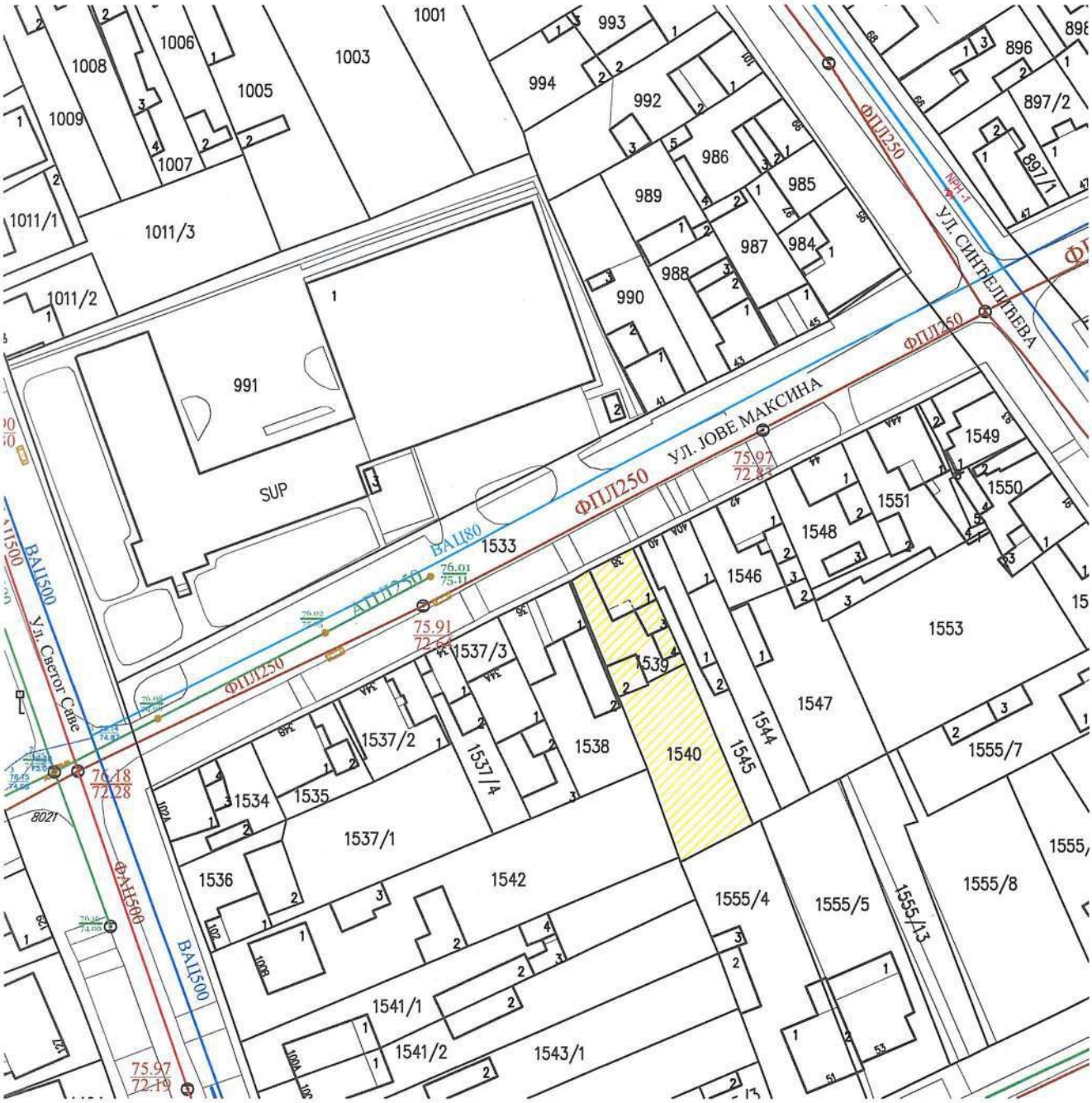
Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

ВД ДИРЕКТОРА

Ненад Ракић,дипл. менаџер

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА ПАНЧЕВО

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	27.05.2026.
Обрадила	Љубица Марић

Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-344/2026
Панчево, 20.05.2026.

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

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

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1539 и 1540 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Јове Максина у Панчеву, на кат.парцели 1533 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. Јове Максина, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м, а како је приказано на приложеном ситуационо решењу.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Јове Максина, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, са конфигурацијом терена и 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.

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 Јове Максина у Панчеву.

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

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

- 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 „ББ Про систем” Д.О.О. Панчево, 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

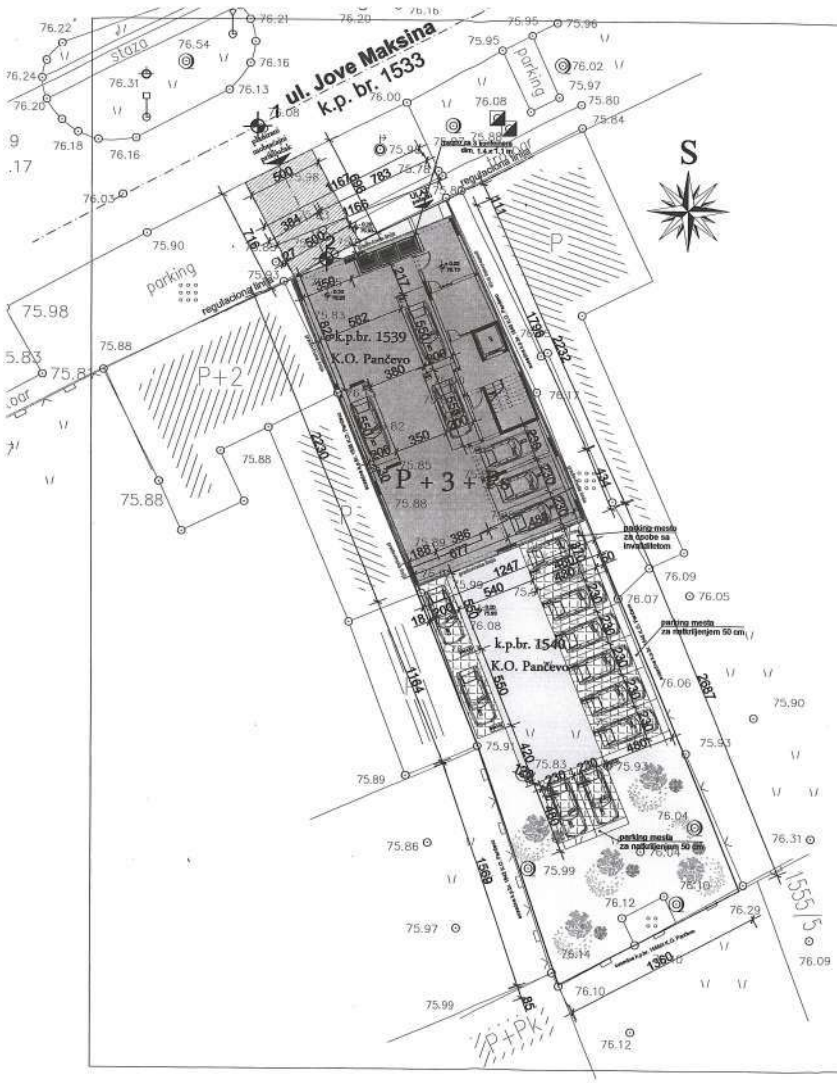
Доставити:
1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 2

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



BROJ STAMBENIH JEDINICA:	16 (šesnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 1539 K.O. Pančevo - 267,00 m² k.p.br. 1540 K.O. Pančevo - 375,00 m² Ukupno - 632,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	271,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeto 70% ostvareno: 42,87% / 271,00 m² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 2,15
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 31,48% / 199,00 m² /
POPLOČANE POVRŠINE:	raster ploče: 16,95% / 107,13 m² / ostvareno popločanje: 14,68% / 92,87 m² /

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

Y (m)	X (m)
1. 7471760.093	4970971.401
2. 7471764.734	4970982.511

Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m
Površina saobraćajnog priključka: P = 35,29 m²

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 16 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH JEDINICA, I TO:

- 3 GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 4,90 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 3 GARAŽNA MESTA dim. 2,60 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 1 PARKING MESTO dim. 3,70 x 4,60 m ZA OSOBE SA INVALIDITETOM U OKVIRU PARCELE
- 7 PARKING MESTA U OKVIRU PARCELE dim. 4,00 x 2,30 m
- 2 PARKING MESTA OKVIRU PARCELE dim. 2,60 x 5,50 m

LEGENDA

- granica parcele
- Planirani kolski priključak
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 +Ps sa 16 stambenih jedinica
- zelenilo
- raster ploče
- popločane površine

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING	Investitor: BB PRO SISTEM DOO Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 27 - 04 / 2026	Znak: AG Datum: IV 2026. Broj crteža: 1

ГРЕЈАЊЕ
ПАНЧЕВО
4135
18 -05- 2026

Наш број: ТР/С-2028
Панчево, 18.05.2026.

ВВ PRO SISTEM D.O.O.
Саве Мркаља бр. 30
БОРЧА, БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Претходни услови за потребе израде урбанистичког пројекта

За потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са 16 стамбених јединица у Панчеву, у ул. Јове Максина бр. 38 на кат. парц. бр. 1539 и 1540 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

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

ЈКП ЗА КОМУНАЛНУ ПРЕДУЗЕТНОСТ ГРЕЈАЊЕ ПАНЧЕВО

В.Д. ДИРЕКТОР-а
Предраг Живковић

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД

СРБИЈАГАС

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„BB PRO SISTEM“ d.o.o.

11000 Београд

Ул. Саве Мркаља бр. 30

Ваш број: .....

05-02-4-14/822-1

Наш број: .....

Датум: 28.04.2026.

Предмет: **Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица у улици Јове Максина број 38 на катастарским парцелама број 1539 и 1540 к.о. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 22.04.2026., наш број 05-02-4-14/822 од 23.04.2026 год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица у улици Јове Максина број 38 на катастарским парцелама број 1539 и 1540 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

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

- Прикључни челични гасовод за МРС “Нова Утва“ који припада примарном градском прстену димензија DN 150 изграђен према стандарду АПИ Станд. 5л град. Б. Гасовод је пројектован за притисак 3-6 бар (тренутни радни притисак је 3,5 бар). Наведени гасовод је основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“**– изграђен и у функцији**
- Прикључни челични гасовод и МРС “Нови МУП“ који припада примарном градском прстену димензија DN 50 изграђен према стандарду АПИ Станд. 5л град. Б. Гасовод је пројектован за притисак 3-6 бар (тренутни радни притисак је 3,5 бар). Наведени гасовод је основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“**– изграђен и у функцији**
- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS Г.Ц6.661 радног притиска до 3bar, пречника Ø 63 мм дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са изграђеним кућним гасним прикључцима **– изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних цеви цеви радног притиска до 16 bar

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

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

- Растојање горње ивице цеви постојећих гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Минимално растојање заштитне цеви подземног гасовода од горње ивице пута при укрштању износи 1,35m.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази гасовода испод саобраћајница су изведени у заштитним челичним бешавним цевима које су дуже за 1м од попречног профила саобраћајнице. На крајевима заштитних цеви су изведене одушне цеви димензије Ø 60,3 x 2,9мм. Крајеви заштитне колоне морају бити 1,0 м ван саобраћајнице са сваке стране. Заштитна цев поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености најмање 1,5 м 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.

- Наведени челични гасовод је штићен пасивно и активно системом катодне заштите.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама угао укрштања гасовода и других инсталција је 60° до 90°.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

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

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- 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 подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица у улици Јове Максина број 38 на катастарским парцелама број 1539 и 1540 к.о. Панчево дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- 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).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објектат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.
- Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника стамбено-пословног објекта објекта.
- Природни гас у објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

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

положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад

Достављено:

1.Наслову
2.Потписницима
3.Архиви


ија
АНЧЕВО
К. о. ПАНЧЕВО
ДН150
ДН150
Мрсина

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/184587/2-2026
ДАТУМ: 24.04.2026.
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

BB PRO SISTEM DOO

Саве Мркаља бр. 30
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање Локацијских услова) за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у улици Јове Максина 38 у Панчеву

Веза број: 184587/1 од 23.04.2026.

Поштовани,

У вези са захтевом од 22.04.2026. 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 стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у улици Јове Максина 38 у Панчеву, на катастарским парцелама бр. 1539 и 1540 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., подземни разводни оптички кабл.

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 планираном колском прикључку, 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 постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради планирани колски прикључак.

❖ 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 Јове Максина 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.

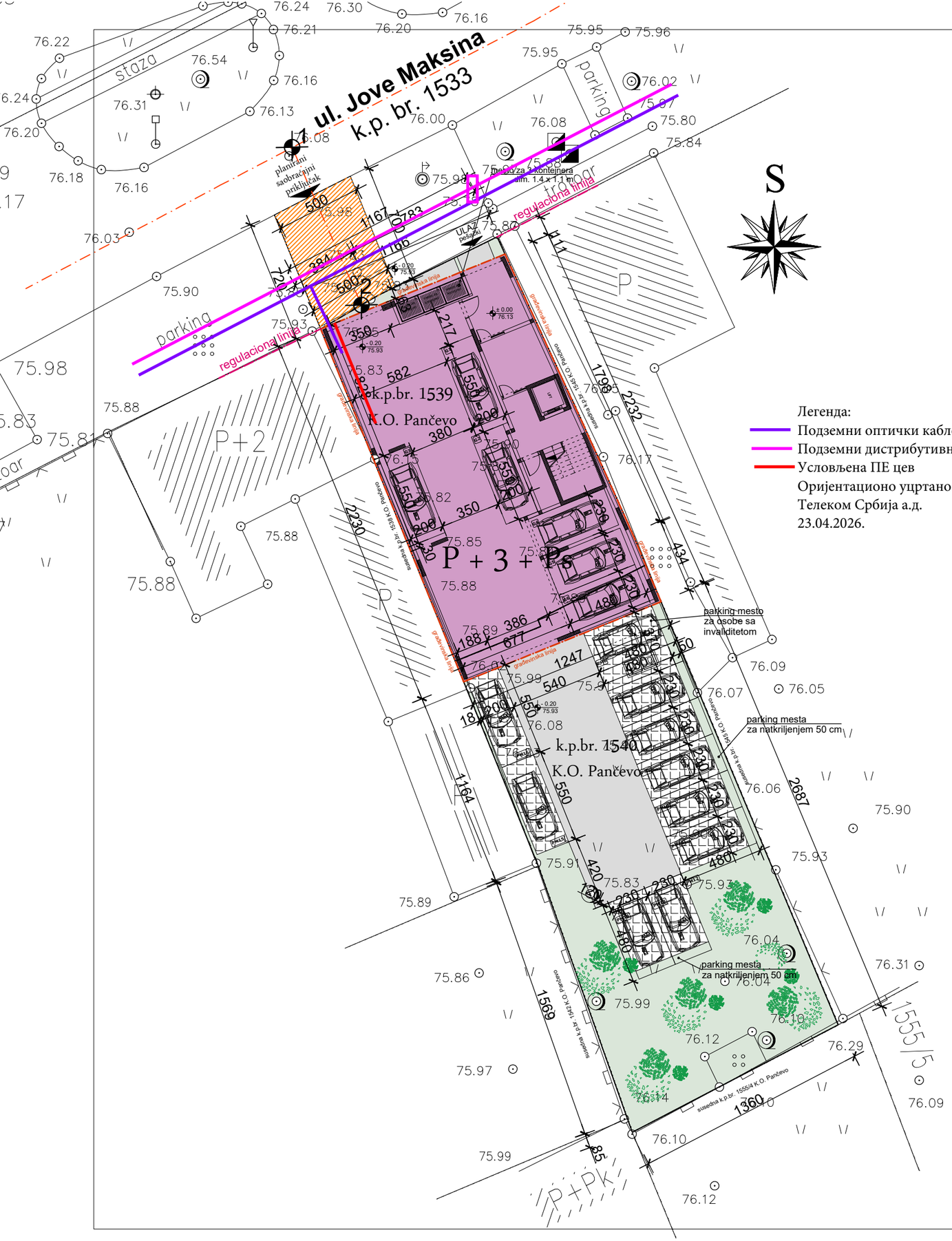
Контакт особе: Душица Бокић, контакт телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

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

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.



Legenda:
Podzemni optički kablovi
Podzemni distribuvitni i razvodni tk kablovi
Uslovljena PE cev
Orijentaciono uqrtano
Telekom Srbija a.d.
23.04.2026.

BROJ STAMBENIH JEDINICA:	16 (šesnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 1539 K.O. Pančevo - 257,00 m² k.p.br. 1540 K.O. Pančevo - 375,00 m² Ukupno - 632,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	271,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće **70%** ostvareno: **42,87%** / 271,00 m² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: **2,15**
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama **30%** ostvareno: **31,48%** / 199,00 m² /
POPLOČANE POVRŠINE:	raster ploče: **16,95%** / 107,13 m² / ostvareno popločanje: **14,08%** / 88,87 m² /

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7471760.093	4970971.401
2. 7471764.734	4970962.511
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 35,25 m²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 16 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 16 STAMBENIH JEDINICA, I TO:

- **3 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 3 **GARAŽNA MESTA** dim. 2,00 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **1 PARKING MESTO** dim. 3,70 x 4,80 m ZA OSOBE SA INVALIDITETOM U OKVIRU PARCELE
- **7 PARKING MESTA** U OKVIRU PARCELE dim. 4,90 x 5,30 m
- **2 PARKING MESTA** OKVIRU PARCELE dim. 2,00 x 5,50 m

LEGENDA

- granica parcele
- Planirani kolski priključak
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 +Ps sa 16 stambenih jedinica
- **zelenilo**
- **raster ploče**
- **popločane površine**

NOVOPROJEKTOVANO STANJE
SITUACIJA R = 1 : 200

IDR - IDEJNO REŠENJE			Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojka Petronića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: arhitekt.srdjan@gmail.com			Investitor: **BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11			Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 27 - 04 / 2026	MP	Znak: AG	Datum: IV 2026. / Broj crteža: 1

Inženjerska komora Srbije – Srđan M. Kirić – 300 K838 11 – Odgovorni projektant

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

ЈКП "ХИГИЈЕНА" ПАНЧЕВО
Примљено:
Број: 23 APR 2026 Прилог:
02-51-2/2026-0106

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

Наш број: 02-51-2/2026-0106
23.04. 2026.год
Панчево

BB PRO SISTEM DOO
САВЕ МРКАЉА 30
БОРЧА БЕОГРАД

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон. 9/2020, 52/2021, 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: Јове Максина 38, Панчево
Катастарска парцела топографски број: 1539, 1540 КО Панчево
Укупна површина парцела: P_{1539}= 257,00m^2, P_{1540}= 375,00m^2, $P_{укупно}$= 632,00m^2
Укупна бруто површина објекта: P= 1662,00m^2

Намена објеката: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: BB Pro Sistem d.o.o., Саве Мркаља 30 Борча Београд за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу новог: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс, са 16 стамбених јединица, гаражом у објекту са 5 ГМ, паркингом на парцели са 11 ПМ, сепаратором и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 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 : 217-3101/26
Датум : 07.05.2026. године.
ПАНЧЕВО

/ДА/

„BB PRO SISTEM“ Д.О.О.
БЕОГРАД-БОРЧА
Ул. Саве Мркљана, бр. 30

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта - Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Јове Максима бр. 38 на кат. парцели топ. бр. 1539 и 1540 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од 22.04.2026. године, поднет од стране „BB PRO SISTEM“ Д.О.О. Д.О.О. из Београда, ул. Саве Мркљана бр. 30, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 29.04.2026. године за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Јове Максима бр. 38 на кат. парцели топ. бр. 1539 и 1540 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од 22.04.2026. године, поднет од „BB PRO SISTEM“ Д.О.О. Д.О.О. из Београда, ул. Саве Мркљана бр. 30 за издавање услова заштите од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта – Вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+3+Пс на локацији у Панчеву, ул. Јове Максима бр. 38 на кат. парцели топ. бр. 1539 и 1540 К.О. Панчево, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – ИДР Идејно решење бр. IDR-27-04/2026 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: 386/2
Дана: 18.5.2026.
П а н ч е в о
ЈВ/ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137.Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2121) и члана 107. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 - др. закон 6/2020 -др. закон, 35/2021 -др. закон, 129/2021 – др. Закон и 76/2023 -др. закон) на захтев бр. 386 од 23.4.2026. године, подносиоца СРЂАНА КИРИЋА ПР АТЕЉЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ„ARCHI TEC", Вељка Петровића 5А, Панчево, у име инвеститора „BB PRO SISTEM" ДОО Београд, Борча, ул. Саве Мркаља бр. 30, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Јове Максина 28, на кат. парцели 1538 и 1540 к.о. Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Јове Максина 28, на кат. парцели 1538 и 1540 к.о. Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

- Улица Димитрија Туцовића код бројева 39, 124 и 126 приликом радова на канализационој мрежи, у профилима ровова за цеви видљиви су били остаци средњевековних објеката – земљаних калотастих пећи и средњевековне керамике;
- Улица Димитрија Туцовића код бројева 5-7 - Лкалитет је откривен приликом копања темеља за стамбену зграду 1962. године. Том приликом су радници нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима;
- Улица Иве Курјачког - Од њеног почетка до угла са улицом Карађорђева у одбаченој земљи налажени су фрагменти керамике XVIII - XIX в., а око бројева 15, 17 и 19 (угао Иве Курјачког и Димитрија Туцовића) откривени су оскудни остаци три људска скелета на дубини од око 1m, без гробних прилога и јасних трагова укопавања;
- Локалитет „Горњоварошка циглана" - нађени налази који припадају халштатској и баденској култури.

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 стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Јове Максина 28, на кат. парцели 1538 и 1540 к.о. Панчево у складу са чланом 107. ставом 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Јове Максина 28, на кат. парцели 1538 и 1540 к.о. 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. ставом 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

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: 386/4
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 BB PRO SISTEM DOO, Београд, Борча, ул. Саве Мркаља бр. 30, доставља

МИШЉЕЊЕ
на
Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације к.п. 1538 и 1540 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, Ул. Јове Максина 28

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. 1538 и 1540 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, Ул. Јове Максина 28, 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. 1538 и 1540 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, Ул. Јове Максина 28, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара", уграђени Услови Завода бр. 386/2 од 18.5.2026. 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. 1538 и 1540 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, Ул. Јове Максина 28.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

TEKSTUALNI DEO

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38 k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" 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. 1539 i 1540 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Jove Maksina br. 38 u Pančevu, u gradskom bloku broj **021** 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, katastarskih parcela broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa šesnaest (16) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Jove Maksina br. 38. 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

Karakteristika parcele 1539 i 1540 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) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku **021**, namena je stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Jove Maksina – k.p.br. 1533 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa šesnaest (16) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garaža u prizemlju objekta, parking mesta na parkliftu 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 952-111-34020/2026 od 31.03.2026. godine i prepisu lista nepokretnosti broj izvoda 502 za k.p.br. 1539 i 1540 K.O. . Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Broj parcele:	**1539**
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	**257,00 m^2**
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Matični broj kat. opštine:	802484

Broj parcele:	**1540**
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	**375,00 m^2**
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod delom zgrade
Matični broj kat. opštine:	802484

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo sa planiranim objektom, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcele se nalaze u gradskom bloku broj 021 u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 1539 K.O. Pančevo sa severne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Jove Maksina, k.p.br. 1533 K.O. Pančevo. Parcela 1540 K.O. Pančevo preko parcele 1539 K.O. Pančevo izlazi na postojeću saobraćajnicu. Sa severoistočne strane graniči se sa k.p.br 1545 K.O. Pančevo. Sa južne strane graniči se sa k.p.br. 1538 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniči se sa k.p.br. 1538 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije predmetne katastarske parcele broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo predstavljaju granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisana je tačkama 1 – 18, 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	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

Površina katastarske parcele 1539 K.O. Pančevo je 257,00 m^2.
Površina katastarske parcele 1540 K.O. Pančevo je 375,00 m^2.
Ukupno 632,00 m^2

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastastarske parcele broj 1533 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ulice Jove Maksina /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 19 i 20 odnosno predmetni prostor definisan je tačkama 19 - 20 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

BROJ TAČAKA – u širem smislu

	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

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 **002434900 2026 08725 004 353 018** od 10.06.2026. 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 – 27 – 04 / 2026 za predmetni objekat na katastarskim parcelama broj 1539 i 1540 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 br. 502 na predmetnoj k.p.br. 1539 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 2** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 30,00 m^2.
- **Objekat br. 5** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA – P / / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 125,00 m^2.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 502 na predmetnoj k.p.br. 1540 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – ZEMLJIŠTE POD DELOM ZGRADE – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 30,00 m^2

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. 1539 i 1540 K.O. Pančevo.

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:
2.1. Катастарске парцеле бр. 1539 и 1540 КО Панчево се налазе у зони СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА на ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, у ЗОНИ ШИРЕГ ЦЕНТРА, велики градски блок бр.021.

Na katastarskim parcelama broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica.

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p.br. 1539 i 1540 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 1,11 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

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

5.3.2. Темељи:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom 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.

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 прећу 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 Jove Maksina iznosi 19,05 m.

ISPUSTI NA FASADAMA:

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 149,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (59,60 m²)
Ukupno ostvareno: **10,40%** (15,50 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 prema zadnjem dvorištu: P = 159,66 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (47,89 m²)
Ukupno ostvareno: **18,54%** (29,61 m²)

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

Površina fasade iznad prizemlja: P = 170,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00 % (51,00 m²)
Ukupno ostvareno: **15,04 %** (25,57 m²)

Na levoj i desnoj bočnoj fasadi 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)

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.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – *broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je 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 Jove Maksina uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **11,48 m** (kota poda terase povučenog sprata) što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "бања". Максимална спољна висина кровне баље мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баље" 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.

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Jove Maksina, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija.

Atmosferske vode sa krova se delimično odvode na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi).

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 i 91/2025) 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).

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

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

Prema uslovima **JP "Urbanizam" Pančevo** broj **03-344/2026** od 20.05.2026. godine, novoprojektovani *saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Jove Maksina na kat. parceli 1533 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od* ***5,00 m****, površine* ***35,29 m²***.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7471760.093	4970971.401
2	7471764.734	4970962.511

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 (велики блок):
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).

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).

Површина парцеле k.p.br. 1539 K.O. Pančevo iznosi: 257,00m^2
Површина парцеле k.p.br. 1540 K.O. Pančevo iznosi: 375,00m^2
Ukupno iznosi: 632,00m^2

1. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m^2 = **26,18%**
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m^2 iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 23,51 m^2 = **3,72%**
3. 10% površine raster ploča P = 91,22 m^2 se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 9,12 m^2 = **1,44%**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,18%+ 3,72% +1,44% = 31,34 %

Bilans površina na parceli	**Površina (m^2)**	**Procenat (%)**
Površina pod objektom (max. 70%)	270,00	42,72
Raster ploče	91,22	14,43
Popločane površine	105,33	16,67
Zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
UKUPNO	**632,00**	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		**Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 1539 i 1540**
Ukupna površina predmetne parcele		**632,00 m^2**
NETO površina planiranog objekta		1135,30 m^2
BRGP planiranog objekta		1382,00 m^2
Spratnost objekta		P + 3 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 70 %	**42,72 %**
Indeks izgrađenosti		2,18

Ukupno ostvarenih funkcionalnih jedinica		16
Ukupan broj mesta za parkiranje		16
Ukupna površina zelenila	min. 30 %	**31,34 %**

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 Светог Саве (кат.парцела број 1633 КО Панчево):

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

Код 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.

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 3 + Ps (pet etaža).
Planirana visina venca je **11,48 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 11,50 m).
Planirana visina objekta (atike) je **15,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 15,50 m).

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

За радове 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 и сл.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

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.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVET (16) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 3 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 3 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta
- 7 parking mesta na parceli van objekta 2,30 x 4,80 m
- 1 parking mesto na parceli van objekta 3,70 x 4,80 m za osobe sa imvaliditetom
- 2 parking mesto na parceli van objekta 2,00 x 5,50 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps** / sa šesnaest (16) stambenih jedinica / stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.
Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и 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 parcela broj 1539 i 1540 K.O. Pančevo iznosi **632,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m^2.

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti izvod broj 502. Širina građevinske parcele broj 1539 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Jove Maksina / iznosi **11,67 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 parcele 1539 prema regulaciji /front ka ul. Jove Maksina/ iznosi **11,67 m**
Minimalna površina parcele	250,00 m^2	k.p. br. 1539 : 257,00 m² k.p. br. 1540 : 375,00 m² **Ukupno** : **632,00 m²**
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk; Ps; M *Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar*	Planirani broj nadzemnih etaža je **P + 3 + Ps**
Maksimalna visina objekta	15,50 m	Planirana visina objekta je **15,50m**
Maksimalna visina venca	11,50 m	Planirana visina venca je **11,48 m**
Indeks izgrađenosti	-	**2,18**
Indeks zauzetosti	max. 70 %	objekat: **42,72 %** (270,00 m^2)
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica	**OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVET (16) MESTA ZA PARKIRANJE** i to: **3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta **3 garažna mesta** dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta **7 parking mesta** na parceli van objekta dim. 2,30 x 4,80 m **1 parking mesto** na parceli van objekta dim. 3,70 x 4,80 m **2 parking mesta** na parceli van objekta dim. 2,00 x 5,50 m
Ozelenjavanje na tlu sa 10% zelenila na krovu i 10% zelenila od raster ploča	min. 30 %	ostvareno: **31,34% (198,08 m^2)** zelenilo na parceli 165,45m^2 +10% dodatno zelenilo od zelenog krova 23,51m^2 +10% dodatnog zelenila od raster ploča 9,12m^2
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	Raster ploče: **14,43% (91,22 m^2)** popločanje: **16,67% (105,33 m^2)**
Bilans površina na parceli	pod objektom: raster ploče: popločanje: zelenilo na parceli/tlu:	42,72% / 270,00 m^2 14,43% / 91,22 m^2 16,67% / 105,33m^2 26,18% / 165,45m^2
		UKUPNO = **100,00 % / 632,00 m^2**

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih jedinica:

bruto površina prizemlja:	270,00 m^2
bruto površina I sprata:	275,00 m^2
bruto površina II sprata:	279,00 m^2
bruto površina III sprata:	279,00 m^2
bruto površina povučenog sprata:	279,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	**1382,00 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 165,45 m^2 + 23,51 m^2 (10% od zelenog krova) + 10,71 m^2 (10% od raster ploča), što je ukupno **199,67 m^2**, odnosno **31,59 %** od ukupne površine parcele (632,00 m^2). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 17,50 m^2, odnosno 10,57 % 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 se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-207361-26/2** od 29.09.2026. godine – odobreno je ukupno **19 (devetnaest) brojila**. **Predmetni objekat će se grejati na struju preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)**.

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

Postojeći nn kabl koji ide sa najbližeg stuba do KPK na zgradi Jove Maksina 36 raseći na pogodnom mestu i nastaviti mm vod kablom tipa PP00/A 4x150 mm^2 do novopg KPK na fasadi objekta Jove Maksina 38, na fasadi budućeg objekta ugraditi novi KPKEV-1P.
KPKEV-1P i ormane mernog mesta povezati kablom preseka i tipa PP00 4 x95 mm^2
U KPKEV -1P ugraditi nožaste osigurače jačine od 160A
Na fasadi, u ajnfortu ili ulazu, OMM koji se sastoji od tipskih ormana dva MOMM-9 i jednog MOMM-3, a koji su opremljeni šinskim razvodom, mernim uređajima, jednopolnim automatskim prekidačima (osigurači) i priključnim stezaljkama.

Stranka je u obavezi da se pre rušenja postojećeg stambenog objekta javi u prostorije Elektrodistribucije Srbije DOO, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, Miloša Obrenovića br. 6, kako bi podnela zahtev za demontažu postojećih brojila i postojećeg priključka.

- **INFRASTRUKTURA VODOVODA I KANALIZACIJE**

U svemu prema uslovima **JKP "Vodovod i kanalizacija"** broj **D-5984/1** od 20.05.2026. godine. u ul. Jove Maksina predviđeni su:

NOVI priključak na gradsku vodovodnu mrežu
NOVI priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju

VODOVODNA MREŽA

Utvrđeno je da ne postoje uslovi za priključenje planiranog objekta na gradski vodovod sve dok se ne izvrši ukidanje postojećeg vodovoda Ø 80 i izgradnja novog gradskog vodovoda PE OD 160 u ulici Jove Maksina, na potesu od ulice Sinđelićeva do ulice Svetog Save. Priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu biće moguće tek nakon izgradnje nove gradske mreže i ishodovanja upotrebne dozvole. Objekat će se priključiti na uličnu gradsku vodovodnu mrežu preko novog priključka od HDPE SRPS-EN12201 2“(Ø50-OD63) sa pritiskom od 10 bara sa glavnim vodomerom Ø40-6/4” za sanitarnu vodu (minimalno očitavanjem od 0,5lit), a sve prema uslovima i projektu priključka nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U vodomernom šahtu će biti samo jedan glavni vodomer.
U stepenišnom prostoru postaviti glavnu vertikalu (2”-6/4”-5/4”). Na sanitarnu vertikalu, za svaki stan po etažima, priključiti kontrolne vodomere (1/2"). Kontrolne vodomere postaviti u posebne niše na među podestima, a razvod do stanova (3/4") raditi u podu (košuljici) ili u spuštenom plafonu do određenog stana (mokrog čvora). Uz vodomere montirati propusne ventile zbog demontaže vodomera i kako bi se moglo isključiti svako kupatilo ponaosob bez zatvaranja cele vertikale. Sav razvod u objektu koji se vodi vidno, termički izolovati "plamaflexom". Kompletan razvod sanitarne vode u objektu raditi od polipropilenskih vodovodnih cevi i fitinga odgovarajućeg prečnika. Horizontale u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točećih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) sterilisati i dobro isprati. Propusni ventil "MS" ugraditi kod svakog točećeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija i holender za veš mašinu. Vodokotliće, protočne bojlere i stojeće baterije priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Pošto je u gradskoj vodovodnoj mreži pritisak samo 2,5bara, u okviru objekta je neophodno montirati „hidrocil“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska u razvodu sanitarne vode na najvišljem točećem mestu. Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u prizemlju objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Poželjno je obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja. Potreban napor postrojenja je H=13m, a potreban proticaj Q=2l/sec. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm2 sa nezavisnim napajanjem.
Nominalni prečnik priključka na usisnoj i potisnoj strani R 2"

SANITARNI OBJEKTI

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

PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) MREŽA

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

Ukupna količina potrebne vode za gašenje požara je 10 l/s (za simultani rad jednog spoljašnjeg hidranata (5 l/s) i dva unutrašnja (2x2,5 l/s), sa minimlnim trajanjem njihovog rada od 120 min. Pošto je za zaštitu objekta od požara predviđena i spoljašnja hidrantska mreža, neophodno pre izrade projekta za građevinsku dozvolu obavezno pribaviti informaciju o položaju spoljnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži. Ukoliko na gradskoj mreži na propisanom rastojanju ne postoje protivpožarni hidranti, neophodna je njihova izgradnja. Izgradnju protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo,a na zahtev korisnika.

Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena jedna protivpožarna vertikala).

Glavna protivpožarna vertikala se vodi ispod plafona prizemlja do mesta gde prolazi kroz međuspratnu konstrukciju između prizemlja i I sprata, a zatim vertikalno do hidrantskih ormarića na svakom od spratova u objektu. Glavna protivpožarna vertikala biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikala zatim kroz međuspratne konstrukcije prolazi na svaki sprat objekta.

Hidranti se smeštenju u hidrantske ormara dimenzija 540x540x144 mm, opremljene odgovarajućom opremom prema važećim standardima. Protivpožarni ormariće montirati na zidu u hodniku na pristupačnim mestima.

Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa hidranata uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad. Prodori cevi kroz temeljne ploče i međuspratne konstrukcije objekta ostvaruju se kroz zaštitne čelične cevi odgovarajućih dimenzija, u zavisnosti od cevovoda koji se štiti.

KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Na predmetnoj Lokaciji u ulici Jove Maksina postoji izgrađena fekalna kanalizaciona mreža od PVC kanalizacionih cevi prešnika od 250.

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka ∅150 – OD160 sa padom 3,5%, a prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju u Ul. Jove Maksina. Revizoni šaht je lociran na parceli u kolskom prilazu u okviru objekta do 1,5m od regulacione linije. U šahtu je potrebno ugraditi otvorenu reviziju ∅150 (kineta).

Izlazna dubina kanalizacije iz objekta u okolni teren ne sme da bude plića od 50cm ispod kote terena. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešiće se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom ∅150 koji se vodi ispod podne ploče prizemlja. Kanalizacione vertikale se spuštaju do ispod podne ploče prizemlja (u

nasipu) i vode plitko iznad temeljne ploče do glavnog revizionog šahta sa padom ne manjim od 1,5%-2%.
Kanalizacioni horizontalni razvod u kupatilima raditi gde god je to moguće kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je neophodno izvesti ga kao podni, to jest postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje. Sudopere koje su blizu vertikale priključiti po zidu u visini sifona, dok su sve wc šolje podne (priključak ispod poda). Kanalizacionu mrežu raditi od plastičnih (PVC) kanalizacionih cevi datog prečnika. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Vertikale u objektu se završavaju na krovu odgovarajućom plastificiranom ventilacionom glavom prečnika 125 mm.
Zaprljane vode iz prizemlja objekta sa manipulativnih površina (unutrašnji parking) prihvatiti preko betonske kanalete sa čeličnom rešetkom. Kanaletu preko sabirnog okna u objektu i cevnog odvoda PVC Ø150 – 1% priključiti na separator lakih ulja i derivata. Iz separatora će se prečišćene vode ispuštati u glavni odvod fekalne kanalizacije iz objekta. U okviru objekta u prizemlju postaviti glavni revizioni šaht sa separatorom ulja van parking mesta.

KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Na posmatranoj lokaciji nije izgrađena
Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvode na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi).

- **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova Telekom Srbija broj **D209/184587/2-2026** od 24.04.2026. godine utvrđeno je da na predmetnim parcelama postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnosti preduzeća „ Telekom Srbija“ ad., podzemni razvodni optički kabl..

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

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:
- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø 40 mm od regulacine linije (postojeće PE cevi) do ulaza do objekat.
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilokom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, radi nesmetanog polaganja tk kabla. 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 – ukupno 16.

- **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: **02-51-2/2026-0106** od 23.04.2026. godine projektovana su tri (3) kontejnera prema kriterijumu: jedan (1) kontejner na šest (6) stanova. Na parceli su predviđena tri (3) kontejnera za 16 stambenih jedinica, zapremine 1,10 m^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 objekta i pristupa im se sa ulice Jove Maksina.

- **TOPLOVODNA INFRASTRUKTURA**

Prema Uslovima **JKP "GREJANJE" Pančevo** broj: **4/135, TR/S-2028** od 18.05.2026. godine u ul. Jove Maksina br. 38 na k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo obaveštavamo Vas o sledećem:

Predviđen je način grejanja novoigrađenog objekta koji je u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. Glasnik RS", br. 72/09, 9/20, 52/21 i 62/23 – dr. zakoni), tako da se ne određuju posebni uslovi za projektovanje i izgradnju objekta.

- **GASOVODNA INFRASTRUKTURA**

Prema Uslovima **JP "SRBIJAGAS" Novi Sad** broj: **05-02-4-14/822-1** od 28.04.2026. godine na predmetnoj lokaciji postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps u Pančevu u ul. Jove Maksina br. 38 na k.p.br. 1539 i 1540 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 i 91/2025), 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 **07.22.1 broj: 217-3101/26** od 07.05.2026. 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.

- **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK**

Prema uslovima **JP "URBANIZAM" Pančevo** broj **03-344/2026** od 20.05.2026. godine, novoprojektovani *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Jove Maksina na kat. parceli 1533 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od* ***5,00 m****, površine* ***35,29 m^2***.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7471760.093	4970971.401
2	7471764.734	4970962.511

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 **386/2** od 18.05.2026. godine utvrđeno je da:

- Investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog praćenja radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika culture u Pančevi tokom izvođenja svih zemljanih radova
- Investitor I izvođač su u obavezni da blagovremno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza investitora vezanih za poslove iz tačke 1.
- Investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja i istraživanja dobara materijalne culture otkrivenih prilikom arheoloških nadzora zemljanih radova, kao i za njihovo čuvanje, publikovanje I izlaganje.
- Ako se u toku izvođenjagrađevinskih 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 culture u Pančevu kao I da preduzme mere da se nalaz ne uništi I ne ošteti I da se sačuva na mestu i položaju u kom je otkriven.

Sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, za izradu urbanističkog projekta za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica u ul. Jove Maksina br. 38 u Pančevu na k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo,

Podnosilac zahteva je dužan da Nacrt UP-a za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+ 3 + Ps, u Pančevu, u ul. Jove Maksina br. 38 na kat. parceli 1539 i 1540 K.O. Pančevo dostavi mišljenje Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, i to da to mišljenje priloži prilikom njegovog razmatranja i donošenje, u skladu sa članom 107. stavom 4. Zakona o kulturnim dobrima .

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 16 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 502 na predmetnoj k.p.br. 1539 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 2** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 30,00 m^2.
- **Objekat br. 5** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA – P / / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 125,00 m^2.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 502 na predmetnoj k.p.br. 1540 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – ZEMLJIŠTE POD DELOM ZGRADE – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 30,00 m^2

Novoprojektovani **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3** + Pa sa 16 stambenih jedinica postavljen je unutar granica k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo, građevinska linija je od regulacione linije udaljena 0,00 m do 1,11m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje šesnaest (16) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen 0,00 m do 1,11m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Jove Maksina br. 38. Udaljenje od k.p.br. 1555/4 je od 26,87 m do 27,33 m, od k.p.br. 1538 udaljen je 0,00 m, od k.p.br. 1545 udaljen je 0,00 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.*

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Jove Maksina (k.p.br. 1533). Kolski pristup je širine 5,00 m i površine 35,29 m^2. Stacionirani saobraćaj je rešen na k.p.br. 1539 i 1540 u okviru prizemlja objekta. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno, za paralelno parkiranje je minimum 3,50m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVET (16) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 3 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 3 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta
- 7 parking mesta na parceli van objekta 2,30 x 4,80 m
- 1 parking mesto na parceli van objekta 3,70 x 4,80 m za osobe sa imvaliditetom
- 2 parking mesto na parceli van objekta 2,00 x 5,50 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Površina parcele k.p.br. 1539 K.O. Pančevo iznosi: 257,00m^2
Površina parcele k.p.br. 1540 K.O. Pančevo iznosi: 375,00m^2
Ukupno iznosi: 632,00m^2

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **2,18**.

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: **42,72%** (270,00m^2)

neto površina prizemlja:	228,11 m^2
neto površina I sprata:	224,05 m^2
neto površina II sprata:	227,37 m^2
neto površina III sprata:	227,37 m^2
neto površina povučenog sprata:	228,40 m^2
UKUPNA NETO POVRŠINA:	**1135,30 m^2**

bruto površina prizemlja:	270,00 m^2
bruto površina I sprata:	275,00 m^2
bruto površina II sprata:	279,00 m^2
bruto površina III sprata:	279,00 m^2
bruto površina povučenog sprata:	279,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	**1382,00 m^2**

OBEZBEĐENO ZELENILA – UKUPNO 31,59%

4. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m^2 = **26,18%**
5. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m^2 iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 23,51 m^2 = **3,72%**
6. 10% površine raster ploča P = 91,22 m^2 se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 9,12 m^2 = **1,44%**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 165,45 + 23,51 + 9,12 = 198,08 / 632,00 (površina parcele) x 100 = 31,34%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	**m^2**	**%**
pod OBJEKTOM	270,00	42,72
Raster ploče	91,22	14,43
popločane površine	105,33	16,67
zelenilo na parceli	165,45	26,18
POVRŠINA PARCELE	**632,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	23,51	3,72
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	9,12	1,44
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 30%)	**= 198,08**	**= 31,34**

U okviru prizemlja objekta u prostoriji za odlaganje otpada obezbeđeno je **3 (kontejnera) 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.

U prizemlju objekta se nalazi pešački ulaz, vetrobran, prostorija za hidrocil, hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za higijenu objekta, garaža i prostorija za odlaganje komunalnog otpada.

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

Ukupno objekat sadrži **šesnaest (16)** stambenih jedinica.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **11,48** m što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 75.93 m		
Kota prizemlja:	± 0.00 m	+ 76.13 m		
Kota objekta:	+ 15,30 m	+ 91.23 m	Visina objekta:	**15,50 m**
Kota venca:	+ 11,28 m	+ 87.41 m	Visina venca:	**11,48 m**

ISPUSTI NA FASADAMA:

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 149,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (59,60 m²)
Ukupno ostvareno: **10,40%** (15,50 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 prema zadnjem dvorištu: P = 159,66 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (47,89 m²)
Ukupno ostvareno: **18,54%** (29,61 m²)

Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri.

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

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

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Atmosferske vode sa krova se delimično odvode na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi).

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Jove Maksina, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija. Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvode na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi).

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-5984/1** od 20.05.2026. 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 353 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 40 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

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. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrilna. Glavna ulazna vrata su dvokrilna, zastakljena, sigurnosna, sa interfonskom bravom i otvaranjem na spolja. Svi prozori su od PVC-a.

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 predviđen otvor za izlaz na krov.

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:



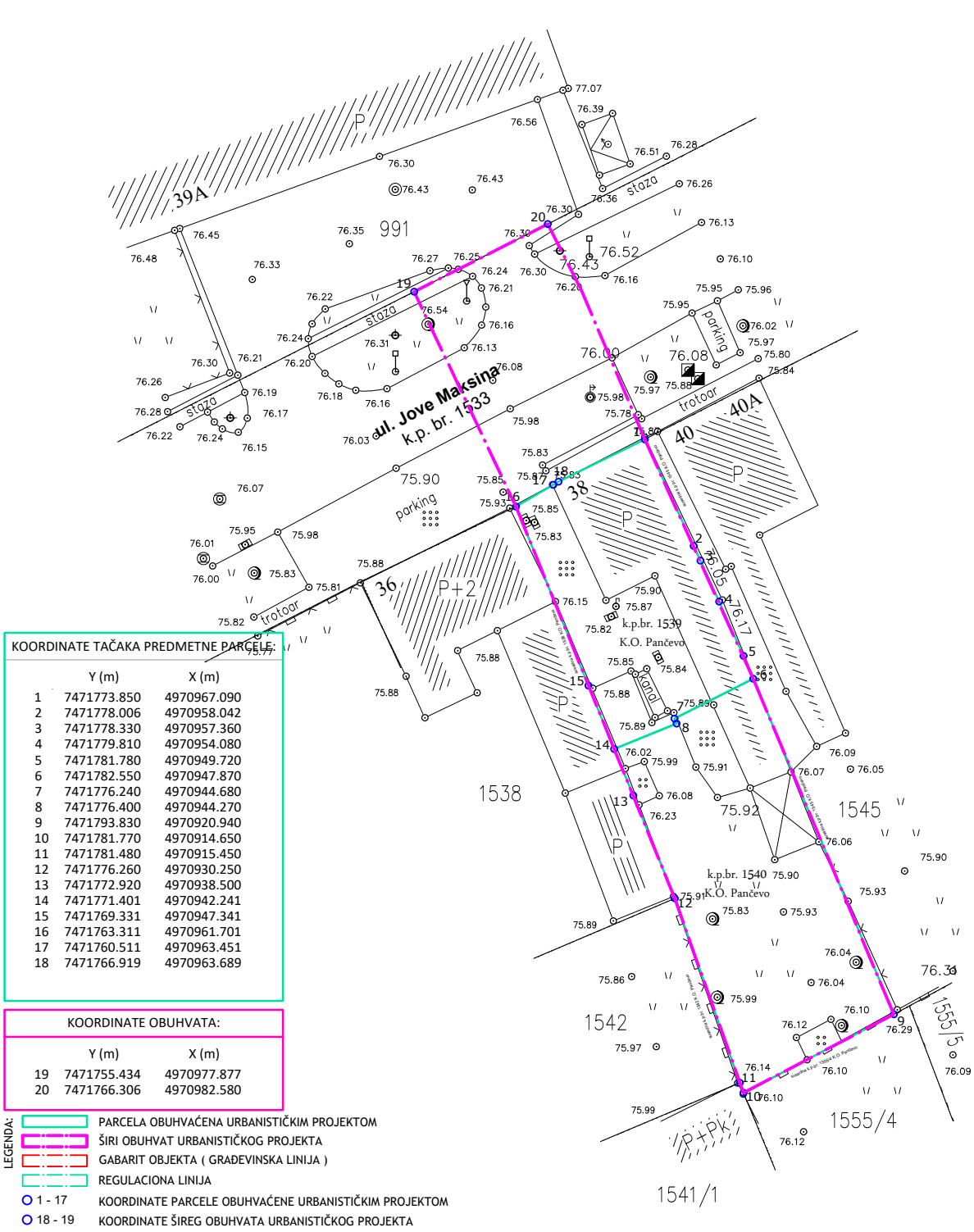
GRAFIČKI DEO

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = **1 : 20.000**
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 6059 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 PARCELE U ŠIREM OKRUŽENU
PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Projektant:			URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: **BB PRO SISTEM DOO,** Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30			
			Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 27 - 04 / 2026	M.P.	Razmera: R = 1 : 20 000	Znak: UP	Datum: maj 2026.	Broj crteža: 1.



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

KOORDINATE OBUHVATA:

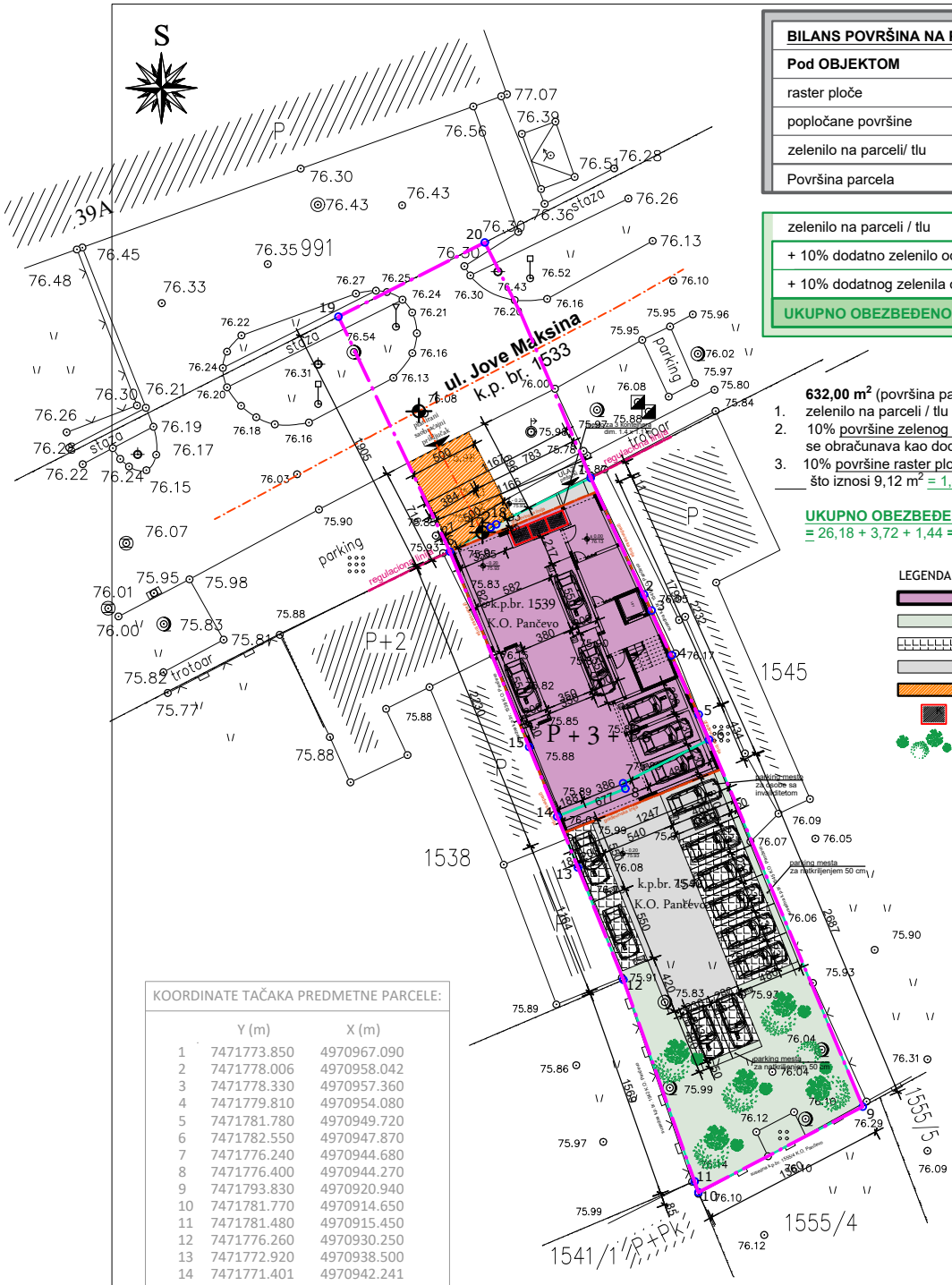
	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 17 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- 18 - 19 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Projektant:			URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: **BB PRO SISTEM DOO,** Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30 Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 27- 04 / 2026	M.P.	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: maj 2026.	Broj crteža: 2.



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	270,00	**42,72**
raster ploče	91,22	14,43
popločane površine	105,33	16,67
zelenilo na parceli/ tlu	165,45	26,18
Površina parcela	**632,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	23,51	3,72
+ 10% dodatnog zelenila od **raster ploča**	9,12	1,44
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 198,08	**= 31,34**

632,00 m² (površina parcele)

1. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m² = 26,18 %
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 23,51 m² = 3,72 %
3. 10% površine raster ploča P = 91,22 što iznosi 9,12 m² = 1,44 %

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3.
= 26,18 + 3,72 + 1,44 **= 31,34%**

LEGENDA:
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
- ZELENILO
- RASTER PLOČE
- POPLOČANE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

LEGENDA:
- Parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- Širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 18 Koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 19 - 20 Koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

Y (m)	X (m)
1. 7471760.093	4970971.401
2. 7471764.734	4970962.511

Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m
Površina saobraćajnog priključka: P = 35,29 m²

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 16 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 16 STAMBENIH JEDINICA, I TO:

- **3 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 3 **GARAŽNA MESTA** dim. 2,00 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **1 PARKING MESTO** dim. 3,70 x 4,80 m ZA OSOBE SA INVALIDITETOM U OKVIRU PARCELE
- **7 PARKING MESTA** U OKVIRU PARCELE dim. 4,90 x 5,30 m
- **2 PARKING MESTA** OKVIRU PARCELE dim. 2,00 x 5,50 m

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIM I ZELENIM POVRŠINAMA

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

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

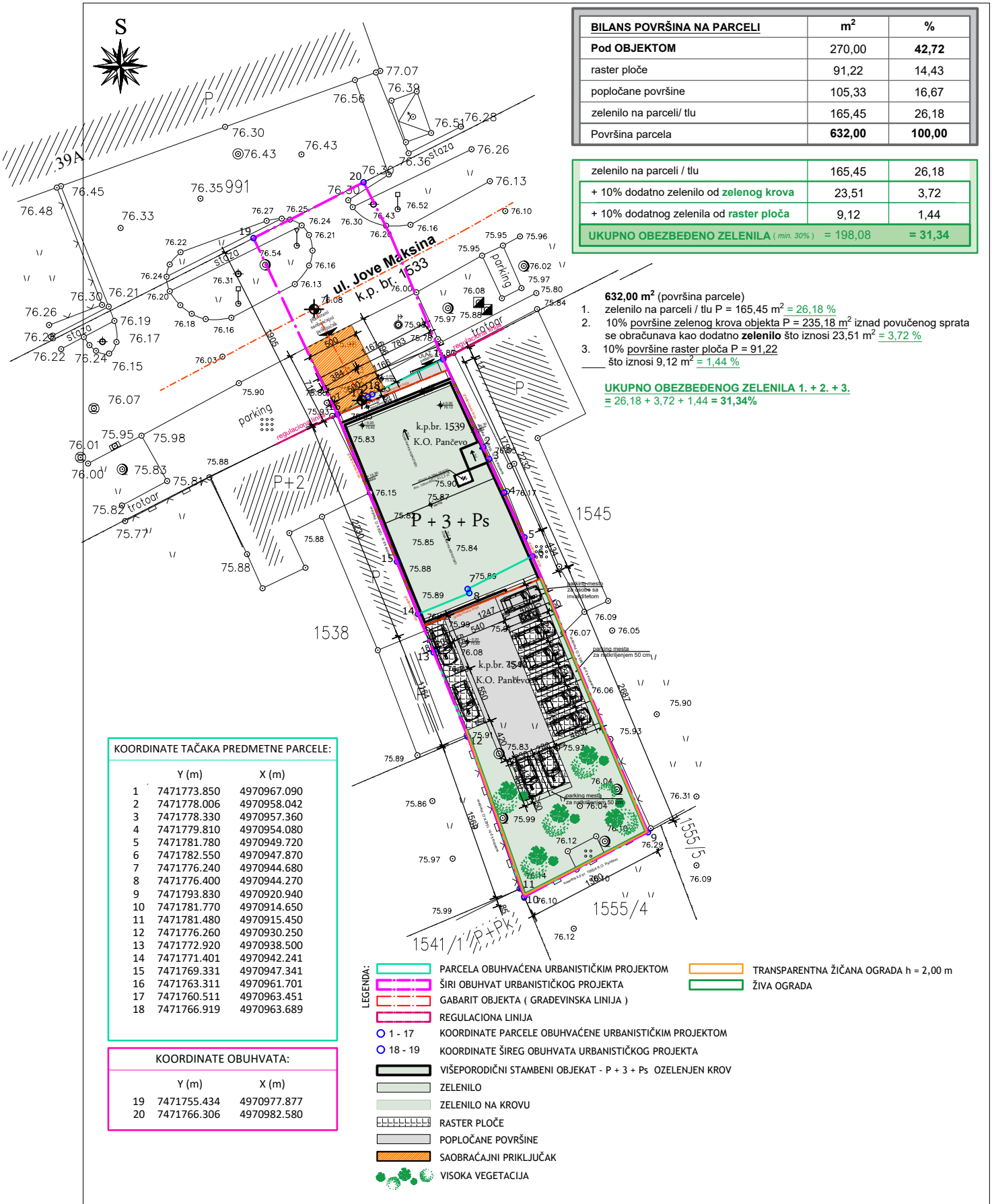
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 27- 04 / 2026	R = 1 : 500	UP	maj 2026.	3.



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	270,00	**42,72**
raster ploče	91,22	14,43
popločane površine	105,33	16,67
zelenilo na parceli/ tlu	165,45	26,18
Površina parcela	**632,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	23,51	3,72
+ 10% dodatnog zelenila od **raster ploča**	9,12	1,44
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 198,08	**= 31,34**

632,00 m² (površina parcele)

1. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m² = 26,18 %
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 23,51 m² = 3,72 %
3. 10% površine raster ploča P = 91,22 što iznosi 9,12 m² = 1,44 %

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3.
= 26,18 + 3,72 + 1,44 **= 31,34%**

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

LEGENDA:

- PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 17 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- 18 - 19 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps OZELENJEN KROV
- ZELENILO
- ZELENILO NA KROVU
- RASTER PLOČE
- POPLOČANE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- VISOKA VEGETACIJA
- TRANSPARENTNA ŽIČANA OGRADA h = 2,00 m
- ŽIVA OGRADA

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

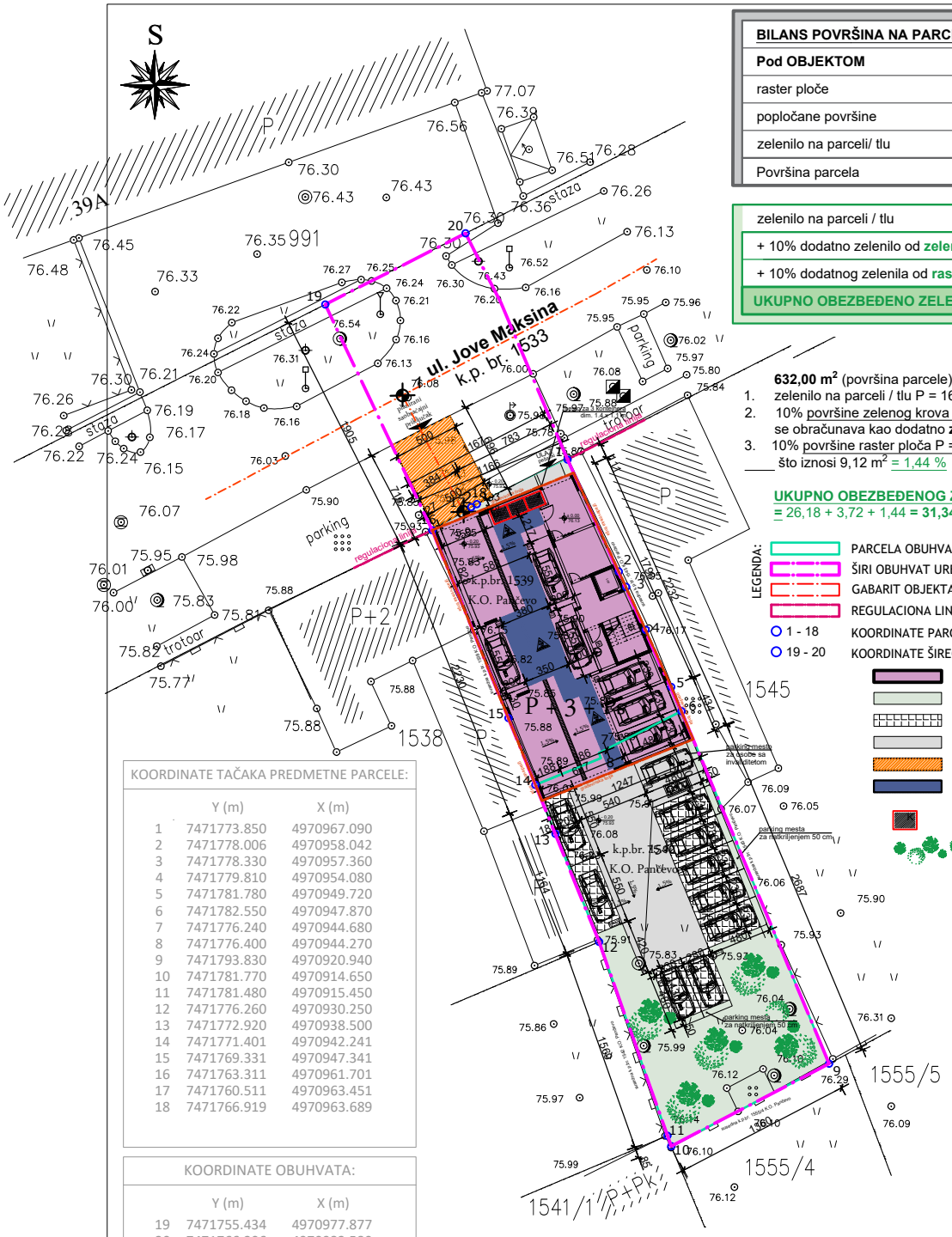
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 27- 04 / 2026	R = 1 : 500	UP	maj 2026.	4.



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	270,00	**42,72**
raster ploče	91,22	14,43
popločane površine	105,33	16,67
zelenilo na parceli/ tlu	165,45	26,18
Površina parcela	**632,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	23,51	3,72
+ 10% dodatnog zelenila od **raster ploča**	9,12	1,44
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (*min. 30%*)	= 198,08	**= 31,34**

632,00 m² (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m² = 26,18 %
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 23,51 m² = 3,72 %
3. 10% površine raster ploča P = 91,22 što iznosi 9,12 m² = 1,44 %

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3.
= 26,18 + 3,72 + 1,44 = 31,34%

LEGENDA:
- PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 18 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- 19 - 20 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
- ZELENILO
- RASTER PLOČE
- POPLOČANE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- STAZA ZA PEŠAKE
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1.	7471760.093	4970971.401
2.	7471764.734	4970962.511

Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m
Površina saobraćajnog priključka: P = 35,29 m²

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 16 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 16 STAMBENIH JEDINICA, I TO:

- **3 GARAŽNA MESTA** dim. 2,30 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 3 **GARAŽNA MESTA** dim. 2,00 x 5,50 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- **1 PARKING MESTO** dim. 3,70 x 4,80 m ZA OSOBE SA INVALIDITETOM U OKVIRU PARCELE
- **7 PARKING MESTA** U OKVIRU PARCELE dim. 2,30 x 4,80 m
- **2 PARKING MESTA** OKVIRU PARCELE dim. 2,00 x 5,50 m

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

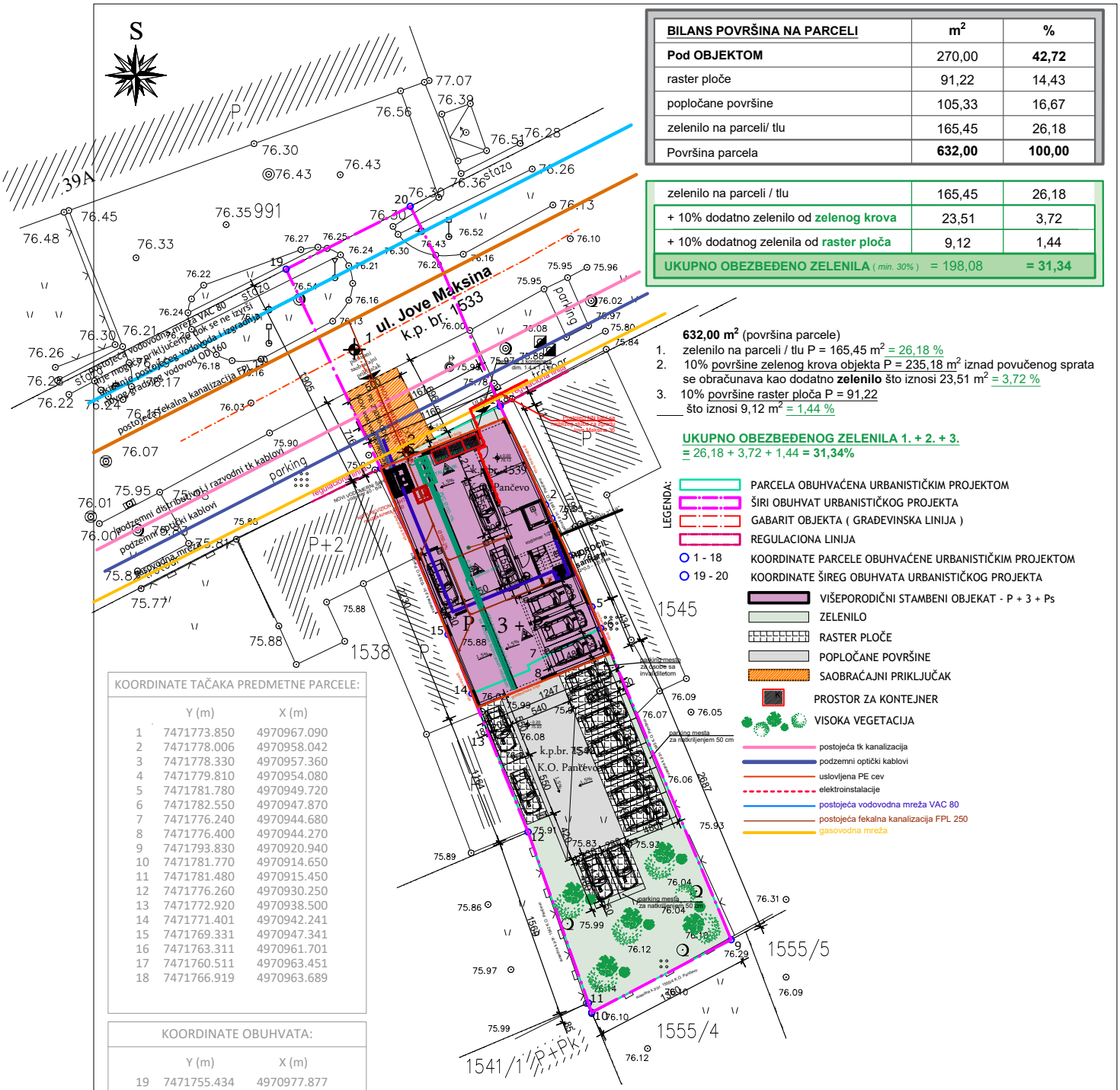
M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 27- 04 / 2026	R = 1 : 500	UP	maj 2026.	5.



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	270,00	**42,72**
raster ploče	91,22	14,43
popločane površine	105,33	16,67
zelenilo na parceli/ tlu	165,45	26,18
Površina parcela	**632,00**	**100,00**

zelenilo na parceli / tlu	165,45	26,18
+ 10% dodatno zelenilo od **zelenog krova**	23,51	3,72
+ 10% dodatnog zelenila od **raster ploča**	9,12	1,44
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	= 198,08	**= 31,34**

632,00 m² (površina parcele)

1. zelenilo na parceli / tlu P = 165,45 m² = 26,18 %
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 235,18 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 23,51 m² = 3,72 %
3. 10% površine raster ploča P = 91,22
   što iznosi 9,12 m² = 1,44 %

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3.
= 26,18 + 3,72 + 1,44 = 31,34%

LEGENDA:
- PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GABARIT OBJEKTA (GRAĐEVINSKA LINIJA)
- REGULACIONA LINIJA
- 1 - 18 KOORDINATE PARCELE OBUHVAĆENE URBANISTIČKIM PROJEKTOM
- 19 - 20 KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
- ZELENILO
- RASTER PLOČE
- POPLOČANE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
- PROSTOR ZA KONTEJNER
- VISOKA VEGETACIJA
- postojeća tk kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- elektroinstalacije
- postojeća vodovodna mreža VAC 80
- postojeća fekalna kanalizacija FPL 250
- gasovodna mreža

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE:

	Y (m)	X (m)
1	7471773.850	4970967.090
2	7471778.006	4970958.042
3	7471778.330	4970957.360
4	7471779.810	4970954.080
5	7471781.780	4970949.720
6	7471782.550	4970947.870
7	7471776.240	4970944.680
8	7471776.400	4970944.270
9	7471793.830	4970920.940
10	7471781.770	4970914.650
11	7471781.480	4970915.450
12	7471776.260	4970930.250
13	7471772.920	4970938.500
14	7471771.401	4970942.241
15	7471769.331	4970947.341
16	7471763.311	4970961.701
17	7471760.511	4970963.451
18	7471766.919	4970963.689

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y (m)	X (m)
19	7471755.434	4970977.877
20	7471766.306	4970982.580

INFRASTRUKTURA:
- postojeća vodovodna mreža VPE 110 - OD 75
- postojeća fekalna kanalizacija FPL 250 - OD 160
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod PE d=40mm i PE d=63mm
- podzemni optički kablovi
- tk kablovi
- uslovljena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

Projektant:

ENTERIJER MASSIV

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

M.P.

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30

Objekat:
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Jove Maksina br. 38, k.p.br. 1539 i 1540 K.O. Pančevo

Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 27- 04 / 2026	R = 1 : 500	UP	maj 2026.	6.