



ZNAK:

ŠIFRA:

BR.TEH.DN.

INVESTITOR:

OBJEKAT:

LOKACIJA:

DOKUMENTACIJA:

POTVRĐUJE SE URBANISTIČKI PROJEKAT

br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ god.

Sekretar

Jasminka Pavlović, dipl.pravnik

PRIMERAK:

DATUM:

UP

7111

UP - 31 - 06 / 2025

**DANIJELA BLAGOJEVIĆ**

Požarevac, Bradarac,  
ul. Veljka Dugoševića br. 1

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO -  
POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps**

/ sa 1 poslovnim prostorom i  
16 stambenih jedinica /

Pančevo,  
ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6348 i 6385 K.O. Pančevo

Urbanističko - arhitektonska razrada  
lokacije k.p.br. 6348 i 6385  
K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju  
Višeporodičnog stambeno - poslovnog  
objekta, spratnosti - P + 4 + Ps  
u ul. Cara Lazara br. 128

1

Septembar 2025.

VLASNIK FIRME:

pr ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.ing.arh.



## **S A D R Ź 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. 6384 I 6385 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU  
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA  
SPRATNOSTI P + 4 + Ps SA 1 POSLOVNOM I 16 STAMBENIH JEDINICA  
U UL. CARA LAZARA BR. 128**

Investitor: **DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI  
OBJEKAT – P + 4 + Ps**  
/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

### **URBANISTIČKI PROJEKAT**

#### **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

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

#### **URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**

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

### **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





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



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 i 62/2023) izdaje se:

## **R E Š E N J E**

### **O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Investitor: **DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI  
OBJEKAT – P + 4 + Ps**  
/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

**Urbanistički deo projekta:**



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

Pančevo, septembar 2025. 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 изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

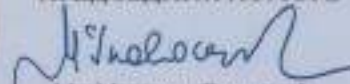
Број лиценце

**200 1482 14**



У Београду,  
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

  
Мр Милош Глагољич

дипл. инж. ст.

Број: 02-12/2025-539  
Београд, 13.01.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

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

**200 1482 14**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2025  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



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 i 62/2023) 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: **DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
P Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**  
**OBJEKAT – P + 4 + Ps**  
/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

**Urbanistički deo projekta:**



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

Pančevo, septembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:

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



## SAGLASNOST

Investitor: **DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI  
OBJEKAT – P + 4 + Ps**  
/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

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

Pančevo, septembar 2025. godine

ODGOVORNI URBANISTA



---

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



## PROJEKTNI ZADATAK

**OBJEKAT:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI  
OBJEKAT – P + 4 + Ps**  
/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /

**LOKACIJA:** Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

**NARUČILAC:** **DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa 1 poslovnom i 16 stambenih jedinica u Pančevu, u ul. Cara Lazara br. 128 na katastarskim parcelama broj 6384 i 6385 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 i 62/2023).

Pančevo, septembar 2025. godine

Potpis Investitora:

**DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1



# 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 : 002581584 2025 08725 004 005 353 018  
Датум : 24.07.2025. год.  
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву -Данијеле Благојевић- 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 стамбено-пословног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Данијела Благојевић, ул. Вељка Дугошевића бр.1, Брадарац, Пожаревац
МБ/ПИБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Цара Лазара бр.128, Панчево
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 6384, 6385
Површина кат. парцеле: /	/

### • НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

### • ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 6384, 6385 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.165 и планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

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

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

### 3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

#### 3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

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

град Панчево

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

### **3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

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

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

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

#### **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:**

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

### **3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена**

Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.

## **4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :**

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

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

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

#### **• регулациона линија**

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

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

#### **• спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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

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

## **5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

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

### **5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:**

град Панчево



### **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 етажне 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 случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на 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 етажне) 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 парчета минимално 1,6м

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

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

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

## **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 равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

Висина надзидка: У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

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

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

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

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

#### **ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ**

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

#### **ОСТАЛО**

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

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

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

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

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

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, 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 "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

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

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина
- 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 отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

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

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



## **5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:**

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

Максимална висина помоћних објеката може бити 6,0м, удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

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

### **Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

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

### **Зона ширег центра:**

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене 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 ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М

**Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.**

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

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

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

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

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

#### 5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

#### 5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м<sup>2</sup> нето површине
- администрација 1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине

град Панчево



- |                            |  |
|----------------------------|--|
| • трговина                 | 1ПМ/50м² продајног простора              |
| • ресторани, кафане, кафеи | 1ПМ/10 места                             |
| • хотели, мотели           | 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) |
| • складишта и магацини     | 1лм/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 3,5м / 3,7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У 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.

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

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

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

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

### **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :**

#### **6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

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

Услов 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 канализација“ 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

град Панчево

#### **Термоенергетика**

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

#### **Гас**

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

#### **Хигијена**

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

### **7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката
- Код изградње пословних објеката већих од 500 м<sup>2</sup> бруто површине, неопходна је израда УП-а

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

#### **8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

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

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

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

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

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

У ситуацијама када је објект=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 = 250м<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

У затеченим зајединичким 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 параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

### **8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле**

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

## **9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА**

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

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

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

### **10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:**

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

### **10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:**

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

### **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 својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

#### **10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:**

Чл. 64. Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009 и 92/2011) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу 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.

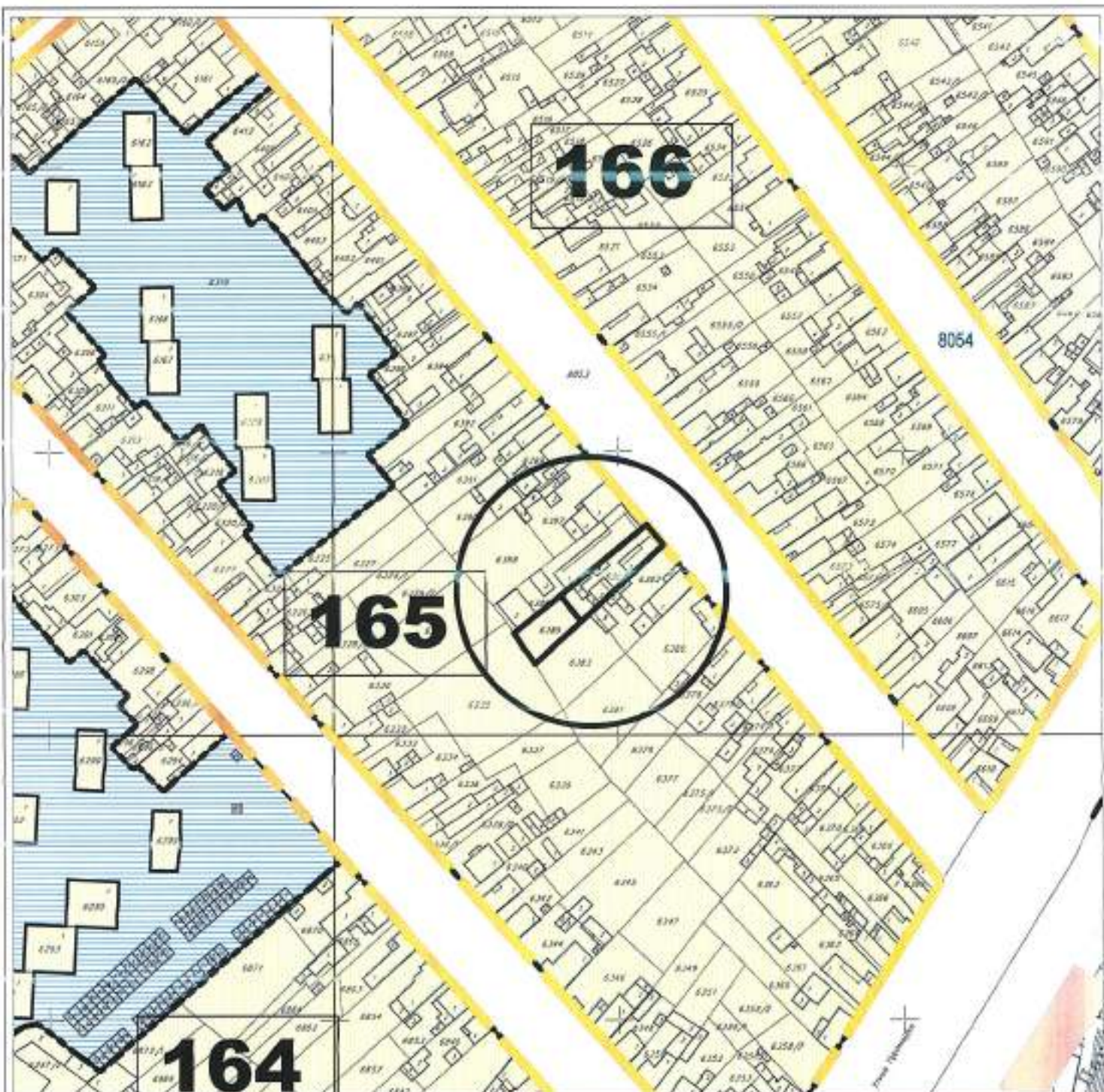
**НАПОМЕНА: ПОДАЦИ ПРЕУЗЕТИ СА ПОРТАЛА „ГЕОСРБИЈА“.**



СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник





ЛЕГЕНДА:



предметна локација



граница обухвата плана



граница блокова

01-167

бројеви блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



становање са компатибилним наменама



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АП ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА

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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић  
Стајић  
дипл.инж.арх.

Параф:

Параф:

Обрада:

Вера Томашевић  
дипл.инж.арх.

Параф:

Параф:

Техничка обрада:  
Александра Мучи  
грађ.тех.

Параф:

Параф:

Начелник главног:  
ГЛАВНА Генералне  
регулације - Целина 1 -  
шири центар (круг  
обилазнице) у насељеном  
месту Панчево (Сл. лист  
града Панчева бр. 19/12,  
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,  
19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)

Планирана претежна  
намена са поделом на  
зона/целине и  
смернице за  
спровођење плана за  
кат.парц. 6384, 6385  
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:  
Јасминка Павловић  
дипл.правник

предмет бр:  
2581584  
2025

Цртеж бр:

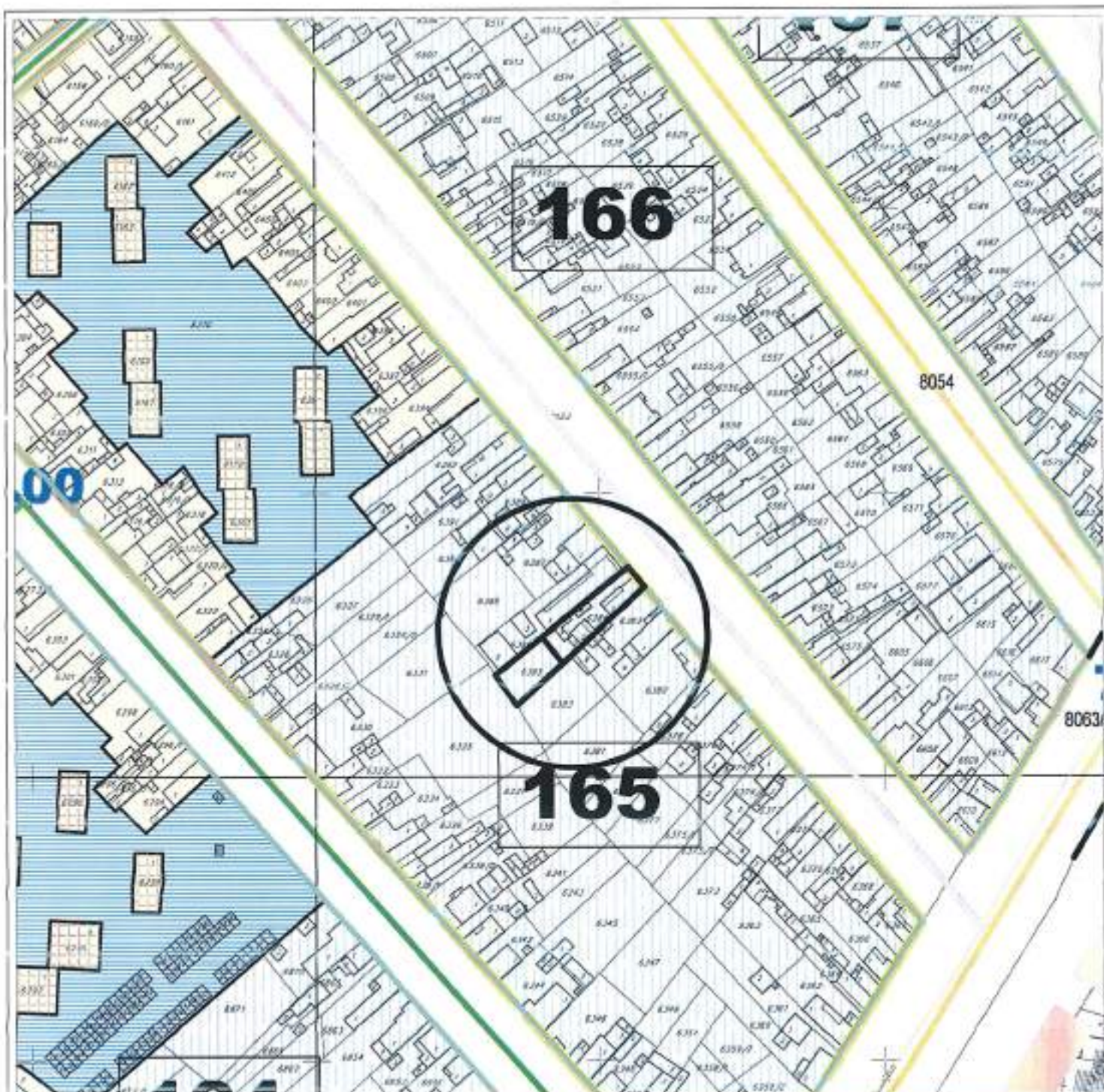
Разматрање

Датум

07/2025

Параф:





ЛЕГЕНДА:



предметна локација

- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		orijentacioni broj etaža
	vepas	steme	
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	14.5	18.5	P+3+PwPs/M

Напомена 1:

Број етажа важи само као оријентационим параметар

Постројење саобраћајнице

— сабирне саобраћајнице



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

Шеф одељења:

Душанка Антонијев  
Стајић  
дипл. инж. арх.

Параф:

*[Signature]*

Обрада:

Вера Томашевић  
дипл. инж. арх.

Параф:

*[Signature]*

Техничка обрада:

Александра Мучи  
грађ. тех.

Параф:

*[Signature]*

Назив плана:

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

Регулациони план са  
урбанистичким  
решењем јавних  
површина за кат. парц.  
**6184, 6185**  
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл. правник

Параф:

*[Signature]*

Предмет бр:

2581584  
2025

Листак бр:

2

Размера:

1

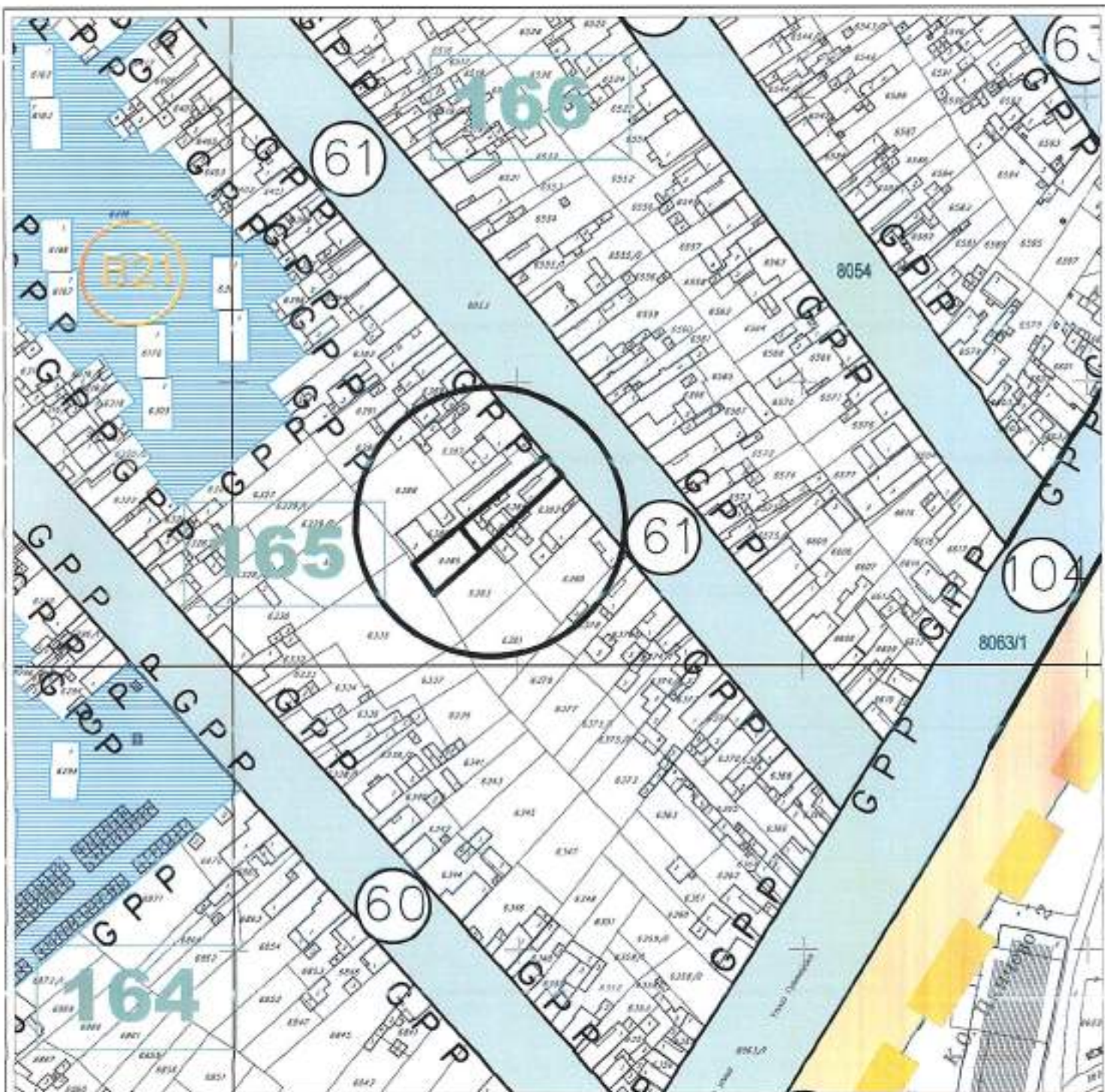
Датум:

07/2025.









# ЛЕГЕНДА:



предметна локација

GPP граница postojeće parcele

GPO граница postojeće objekta

PGPO продужetak granice postojećeg objekta

граница обухвата плана

61-194 бројеви грађевинских блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене



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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић  
Стајић  
дипл.инж.арх.

Обрада:

Вера Томашевић  
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Александра Мучи  
грађ.тех.

Параф:

24/6

Параф:

24/5

Параф:

24/4

Назив плана:

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

предмет бр:

2581584  
2025

План поделе  
грађевинског  
земљишта на јавно и  
остало за кат. парц.  
бр. 6384, 6385  
К.О. Панчево

Цртеж бр:

4

Размера:

Датум:  
07/2025.

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл.правник

Параф:

24/4





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Digitally signed  
by Nenad Perić  
Date:  
2025.07.11  
07:38:47  
+02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:29:06

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7c207368-572f-408c-a196-337be89aff87
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	92
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомена (терет парцела)</b>	
*** Нема напомене ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	128
Кућни подброј:	
Површина m²:	92
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
<hr/>	
Имаоци права на објекту	
<hr/>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

---

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

---

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

---

\* 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 | 11.07.2025. 07:29:37

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	45466587-8947-41d0-88cf-4e7cdfce4ba1
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	43
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	43
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

**Број етажа под земљом:**

**Број етажа у приземљу:** 1

**Број етажа над земљом:**

**Број етажа у поткровљу:**

**Имаоци права на објекту**

**Назив:** ЈАНИЋ ГОРДАНА

**Адреса:** ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б

**Матични број лица:** 0105967865105

**Врста права:** ДРЖАЛАЦ

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

**Врста терета:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

**Датум уписа:**

**Трајање терета:**

**Опис терета:**

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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 | 11.07.2025. 07:29:52

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	2520b2a2-1df8-4893-931e-29aed32932cd
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	23
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомена (терет парцела)</b>	
*** Нема напомене ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	3
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	23
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

**Број етажа под земљом:**

**Број етажа у приземљу:** 1

**Број етажа над земљом:**

**Број етажа у поткровљу:**

**Имаоци права на објекту**

**Назив:** ЈАНИЋ ГОРДАНА

**Адреса:** ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б

**Матични број лица:** 0105967865105

**Врста права:** ДРЖАЛАЦ

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

**Врста терета:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

**Датум уписа:**

**Трајање терета:**

**Опис терета:**

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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 | 11.07.2025. 07:30:54

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0a149c3f-9890-45d2-a1b3-9ce0251f34c3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	16
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомена (терет парцела)</b>	
*** Нема напомене ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	4
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	16
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

**Број етажа под земљом:**

**Број етажа у приземљу:**

1

**Број етажа над земљом:**

**Број етажа у поткровљу:**

**Имаоци права на објекту**

**Назив:**

ЈАНИЋ ГОРДАНА

**Адреса:**

ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б

**Матични број лица:**

0105967865105

**Врста права:**

ДРЖАЛАЦ

**Облик својине:**

ПРИВАТНА

**Удео:**

1/1

**Терети на објекту - Г лист**

**Врста терета:**

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

**Датум уписа:**

**Трајање терета:**

**Опис терета:**

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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 | 11.07.2025. 07:31:11

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	efb7fa8a-2275-4755-bfc9-264ef5487587
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	11
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомена (терет парцела)</b>	
*** Нема напомене ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	5
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	11
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

**Број етажа под земљом:**

**Број етажа у приземљу:** 1

**Број етажа над земљом:**

**Број етажа у поткровљу:**

**Имаоци права на објекту**

**Назив:** ЈАНИЋ ГОРДАНА

**Адреса:** ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б

**Матични број лица:** 0105967865105

**Врста права:** ДРЖАЛАЦ

**Облик својине:** ПРИВАТНА

**Удео:** 1/1

**Терети на објекту - Г лист**

**Врста терета:** ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

**Датум уписа:**

**Трајање терета:**

**Опис терета:**

**Напомена (терет објекта)**

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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 | 11.07.2025. 07:31:26

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a677ea48-09b7-425d-946e-62f67dc28a11
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6384
Површина m²:	411
Број извода (*):	20158

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	226

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* 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

Nenad Perić  
Digitally signed  
by Nenad Perić  
Date:  
2025.07.11  
07:39:34 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:32:43

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3d2629d9-74f9-4ee8-b406-b377a24b2568
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025. 14:34
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	6385
Површина m²:	267
Број извода (*):	3051
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	267
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ЈАНИЋ ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА 73 Б
Матични број лица:	0105967865105
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомена (терет парцела)</b>	
*** Нема напомене ***	

\* 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

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-26243/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 7/7/2025 11:39:12 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
6384

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

07.07.2025 године у 09:50

Ivana Urošević

М.П.

07/07/2025 11:01:35

À

À

À

À



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево  
Број: 956-303-16848/2025

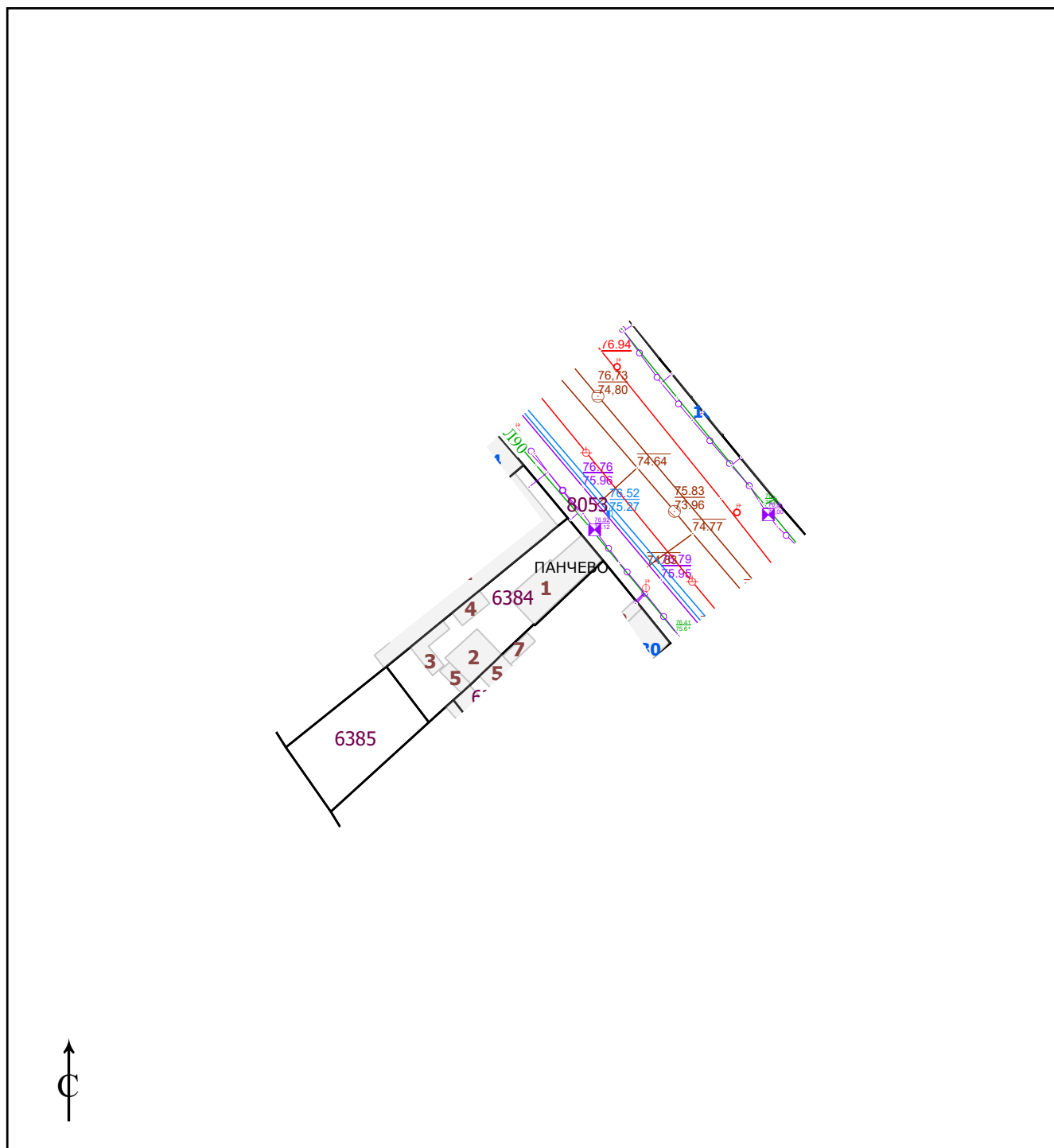


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 7/7/2025 9:02:13 AM

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Панчево  
07.07.2025.године  
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Геодезички завод  
7.7.2025. 09:02:13





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

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

**ЦЕОП:**

**Наш број:** 8С.1.1.0.-D.07.15.-284323-25/2

Панчево, 15.07.2025

**ДАНИЈЕЛА БЛАГОЈЕВИЋ**

**ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА бр. 1**

**0 ПОЖАРЕВАЦ**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 15.07.2025. године, поднетог у име ДАНИЈЕЛА БЛАГОЈЕВИЋ, ПОЖАРЕВАЦ, ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА бр. 1 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА бр. 128 парцела број 6384, 6385, 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 31-06/2025 од 07.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови .**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

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

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

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

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

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

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

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

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила 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  $1\text{kV}$  до  $400\text{kV}$  и будућег предметног објекта.

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

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

**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  $0,4\text{kV}$  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  $0,5\text{A}$  најкасније за  $0,1\text{сек.}$  и има нараву за испитивање.

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

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

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

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX  $\Phi E180$  одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око  $1\text{м}$  и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## **2. Технички опис прикључка**

**Врста прикључка:** индивидуални

**Карактер прикључка:** трајни

**Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** НН ИЗВОД У ТС КРАЉЕВИЋА МАРКА 1

**Опис прикључка до мерног места:** ОД ТС КРАЉЕВИЋА МАРКА 1 ИЗГРАДИТИ НН КАБЛОВСКИ ВОД КАБЛОМ ТИПА ПП00-А  $4 \times 150\text{mm}^2$  ДО КПК ЕВ2П НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА.

ПОВЕЗАТИ КАБЛОМ ПП00-А  $4 \times 150\text{mm}^2$  КПК ОБЈЕКТА У ЦАРА ЛАЗАРА 128 И КПК ОБЈЕКТА У ЦАРА ЛАЗАРА 130, ТАКО ДА НОВ ИЗВОД У ТС КРАЉЕВИЋА МАРКА 1 НАПАЈА КОРИСНИКЕ ОД БРОЈА 128 ДО ПРВОМАЈСКЕ



На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П  
 КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95мм<sup>2</sup>.  
 На фасади уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом ( за противпожарни прикључак-хидрант)

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10мм<sup>2</sup>.  
 КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16мм<sup>2</sup>.  
 У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 25А.

У ТС на нн изводу уградити ножасте осигураче од 200А

**Опис мерног места:** У улазу објекта или ајнфурту, два МОММ -9 и један МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

#### Распоред мерних и заштитних уређаја

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

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског читавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија)

**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

### 3. Место испоруке електричне енергије

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

### 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

### 5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	5.183.619,05	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	482.292,75	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	5.665.911,80	РСД.

## 6. Рок за изградњу прикључка

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

## 7. Захтев за прикључење

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

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

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

## 8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

**Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.**

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

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

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

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;



2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. Ови Услови имају важност 12 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

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

#### 11. Значење појединих израза

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

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

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



  
Директор огранка  
Славиша Перенчевић,  
маст.инж.орг.наука

#### Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

## ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
<b>1.</b>	<b>НН кабловски водови</b>				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	102,40	3.130,00	320.512,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	244,00	2.258,06	550.625,04
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	76,00	2.311,46	175.670,96
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	45,00	909,68	40.935,60
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	36,00	5.370,40	193.334,40
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	300,00	21,92	6.576,00
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге ø110mm	m	76,00	558,96	42.480,96
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	30,00	5.238,88	157.166,40
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	4,00	2.599,00	10.396,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	300,00	948,80	284.640,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 N/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	3,00	35.072,00	105.216,00
7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон,	m2	135	1.400,00	189.000,00
7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга,	m2	135	3.836,00	517.860,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и	m3	40	700,00	28.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на	m3	40	1.644,00	65.760,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са	m	270	87,68	23.673,60

## Предмер и предрачун

9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	220,00	200,00	44.000,00
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	m	26,00	16.768,80	435.988,80
	<b>Укупно НН прикључни вод</b>				<b>3.243.940,56</b>
3.	<b>ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>				
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	294.720,00	294.720,00
	<b>УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>				<b>294.720,00</b>
4.	<b>ОСТАЛИ ТРОШКОВИ</b>				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	8590	1,00	8.590,00	8.590,00
	напоноско испитивање 1kV кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4kV надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
	надзор над изградњом еео	пауш	1,00	62.966,00	62.966,00
	takse са сеора	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm <sup>2</sup> И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	<b>Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ</b>				<b>177.870,80</b>
	<b>РАЗВОДНИ ОРМАНИ</b>				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	ком	20,00	34.996,25	699.925,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm <sup>2</sup> , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm <sup>2</sup> И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	2,00	2.192,00	4.384,00

## Предмер и предрачун

1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm <sup>2</sup> И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	0,00	861,95	0,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	60,00	860,95	51.657,00
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm <sup>2</sup> , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	15,00	6.797,40	101.960,94
	<b>УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ</b>				<b>1.449.618,06</b>
	<b>СВЕГА (без пореза на додату вредност):</b>				<b>5.166.149,42</b>

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.



## Огранак Електродистрибуција Панчево

15.07.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-284323-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке ( Снага преко 43,5кВ )	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00	
				ЗБИР:	17.469,69	0,00	
НН ВОД							
1	НН ВОД ОД ТС ДО ОБЈЕКТА	РСД	1,00	3.243.940,50	3.243.940,50	0,00	
				ЗБИР:	3.243.940,50	0,00	
ДОКУМЕНТАЦИЈА							
1	ДОКУМЕНТАЦИЈА И ПРОЈЕКТИ	РСД	1,00	294.720,00	294.720,00	0,00	
				ЗБИР:	294.720,00	0,00	
ОСТАЛО							
1	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ	РСД	1,00	177.870,80	177.870,80	0,00	
				ЗБИР:	177.870,80	0,00	
ОММ							
1	ОММ И ТБ	РСД	1,00	1.449.618,06	1.449.618,06	0,00	
				ЗБИР:	1.449.618,06	0,00	
					УКУПНО	5.183.619,05	0,00
					ПДВ 20%	1.036.723,81	0,00
					ИЗНОС	6.220.342,86	0,00
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
				ЗБИР:	0,00	0,00	
Одобрена снага							
1	станови (Широка потрошња)	kW	276,00	1.397,95	385.834,20	0,00	
2	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
3	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
5	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
				ЗБИР:	482.292,75	0,00	
					УКУПНО	482.292,75	0,00
					ПДВ 20%	96.458,55	0,00
					ИЗНОС	578.751,30	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	5.665.911,80	0,00
					ПДВ 20%	1.133.182,36	0,00
					ИЗНОС	6.799.094,16	0,00



**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- 8945/1  
Панчево, 8.08. 2025. год.

Инвеститор: Данијела Благојевић Панчево, Пожаревац, улица Вељка Дугошевића бр. 1
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Ул. Цара Лазара бр. 128, кат. парц. 6384, 6385 к.о. Панчево

Предмет: Захтев за исходовање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс са 16 стамбених и једном пословном јединицом у улици Цара Лазара бр. 128, кат. парц. 6384, 6385 к.о. Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-8945) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail-ом дана 24.07.2025. год. који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс са 16 стамбених и једном пословном јединицом у улици Цара Лазара бр. 128, кат. парц. 6384, 6385 к.о. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр ИДР-31-06/2025, јул 2025. год. која садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх..
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- Парцела инвеститора има водоводни и канализациони прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Барош Мирко.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160.
- **Инвеститор је дужан да пре исходовања локацијских услова постојећи водомер преведе на своје име.**

**Водовод:**

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градски водовод OD 110 у улици, тражени пречник је OD 75.
- У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се у колском улазу, на око 1,5 метар од регулационе линије).
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера ( Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Носивост шахт поклопаца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.



- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

#### **Фекална канализација:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију од азбестцементних цеви ФАС 250 на шахт (76,83/73,96), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на цца 1,5 метара од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

#### **Атмосферска канализација:**

- Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију OD 400 у улици Цара Лазара. Прикључни шахт се по Идејном решењу, налази на око 1,5 метара 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 дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата



#### Прикључи на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 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 исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу: вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс са 16 стамбених и једном пословном јединицом у улици Цара Лазара бр. 128, кат. парц. 6384, 6385 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   
  
Александар Радловић, дипл. грађ. инж.

# СИТУАЦИОНИ ПЛАН



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





Јавно предузеће  
„Урбанизам“ Панчево  
Број: 03-460/2025  
Панчево, 28.08.2025.

### **ДОСТАВИТИ:**

Благојевић Данијела  
Ул. Вељка Дугошевића бр. 1, Брадарца, Пожаревац

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,  
ГРАД ПАНЧЕВО,  
ГРАДСКА УПРАВА,  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ  
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26000 Панчево

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,  
ГРАД ПАНЧЕВО,  
ГРАДСКА УПРАВА,  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ  
Змај Јове Јовановића бр. 6, 26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Благојевић Данијеле из Брадарца, Пожаревац, Ул. Вељка Дугошевића бр. 1, (у даљем тексту – Инвеститори), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РСрбије" бр. 87/2023), доноси

### **РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА**

**за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама топ. бр. 6384 и 6385 К.О. Панчево у Ул. Цара Лазара бр. 128 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:
- Приступ кат. парцелама топ.бр. 6384 и 6385 К.О. Панчево остварити преко постојећег саобраћајног прикључка, који је на приложеном идејном решењу дефинисан осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8053 К.О. Панчево-Ул. Цара Лазара и како је то приказано на ситуационом плану, урађеном од стране стране "AchiTech" Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Цара Лазара, како је то приказано на приложеном ситуационом плану.

- Двосмерни улазно излазни приступ са ширином коловоза од 5,0 м извести реконструкцијом постојећег саобраћајног прикључка и на месту постојећег саобраћајног прикључка управно у односу на постојећи коловоз Ул. Цара Лазара на кат. парцели бр. 8053 К.О. Панчево.
- Проширење саобраћајног прикључка извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који је идентичан са постојећим изведеним саобраћајним прикључком, а место прикључења на коловоз обрадити без лепеза. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-тротоаром, бициклическом стазом и нивелетом коловоза у Ул. Цара Лазара, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.
- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Цара Лазара.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Цара Лазара.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-460/2025 од 15.07.2025 године.

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево





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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклическе стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015—др. закон, 9/2016—одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018—др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020—др. Закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Цара Лазара, у бициклическу стазу и у цео попречни профил Ул. Цара Лазара, закључно са постојећим коловозом Ул. Цара Лазара.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020 и 22/2022).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево





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

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

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

VIII. Изградња траженог саобраћајног прикључка није дозвољена до истека гарантног рока, односно предметним Решењем о условима за изградњу саобраћајног прикључка забрањује се извођење радова до истека гарантног рока за Ул. Цара Лазара, а потом се дозвољава извођење радова и изградња саобраћајног прикључка према свим наведеним условима.

IX. Изузетно може се приступити изградњи траженог саобраћајног прикључка и у року важења гарантног рока за Ул. Цара Лазара, али само под условом да Инвеститор достави доказ да ће радове изводити привредно друштво које је издало банкарску гаранцију, као и да достави писмену изјаву тог привредног друштва да и након извођења радова на изградњи саобраћајног прикључка банкарска гаранција у свему остаје на снази.

Ако се Инвеститор одлучи да приступи изградњи траженог саобраћајног прикључка је у року важења гарантног рока за Ул. Цара Лазара, онда је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева како би регулисао обавезу да раскопавање готове коловозне конструкције у Ул. Цара Лазара у гарантном року и изградњу саобраћајног прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведне радове.

Такође, Инвеститор је и у обавези од привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведне радове прибави писану изјаву да и након извођења радова на изградњи предметног саобраћајног прикључка банкарска гаранција остаје у свему на снази, те да такву писану изјаву достави ЈП "Урбанизам" Панчево.

X. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, а након регулисања обавезе код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева о ангажовању привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведне радове, да обавести Секретаријат за инспекцијске послове у Градској управи Града Панчева о регулисаним обавезама са Секретаријатом за инвестиције у Градској управи Града Панчева о

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево





ангажовању привредног друштва које је издало банкарску гаранцију, као и о планираном времену приступања извођењу радова и о планираном времену трајања радова.

XI. Радове на прикључењу на готову коловозну конструкцију у Ул. Цара Лазара у гарантном року и радове на раскопавању осталих површина у попречном профилу улице ради изградње саобраћајног прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведе не радове.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора Благојевић Данијеле из Брадарца, Пожаревац, Ул. Вељка Дугошевића бр. 1, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1
3. Именованим секретаријатим из наслова

Директор

Славе Бојачићевски, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051386, Матини број: 08484015,  
Телефон централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 312, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)

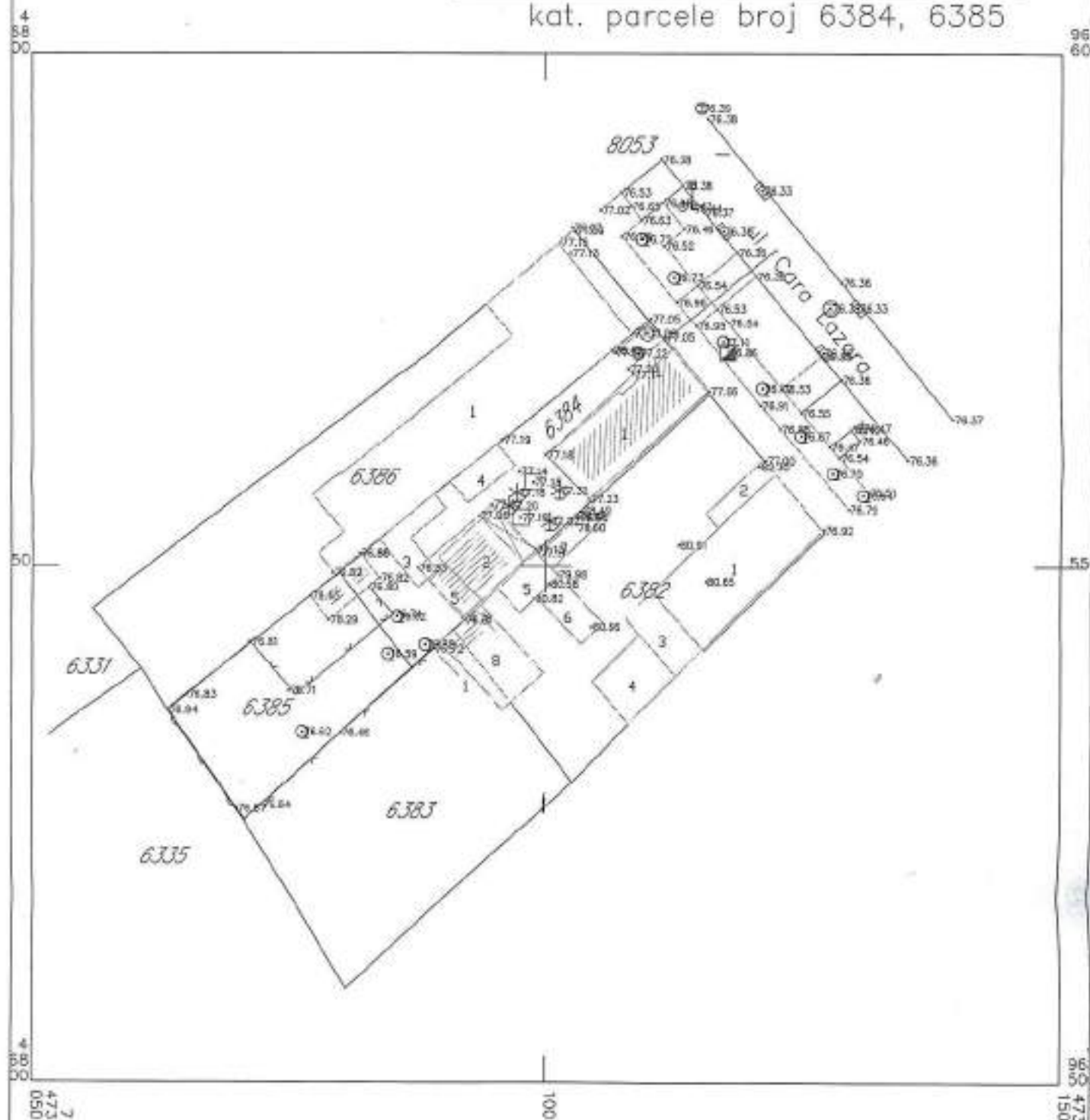




KO PANČEVO

## Katastarsko-topografski plan

kat. parcele broj 6384, 6385



Razmera 1:500

- Katastarsko stave — parcele
- - - Katastarsko stave — objekti
- Faktičko stave

Snimljeno dana: 26.06. .... 2025. g

Direktor:

Nenad Perić, dipl. ing. geod.



4/136  
25-06-2025

ДАНИЈЕЛА БЛАГОЈЕВИЋ  
Вељка Дугошевића бр. 1, Брадарац  
12000 ПОЖАРЕВАЦ



Наш број: ТР/УО-1956  
Панчево, 25.06.2025.

**ПРЕДМЕТ:** Претходни услови за израду техничке документације

Поводом вашег захтева и приложене ситуације достављамо претходне услове за потребе израде техничке документације за изградњу:

- вишепородичног стамбено - пословног објекта, П+4+Пс (приземље, четири спрата и повучени спрат) са 1 пословним простором и 16 стамбених јединица

у Панчеву у ул. Цара Лазара бр. 128, на катастарским парцелама бр. 6384 и 6385 к.о. Панчево, инвеститор Данијела Благојевић, ул. Вељка Дугошевића бр. 1, Брадарац, Пожаревац.

Према нашој евиденцији и увидом у достављену документацију на простору за који се ради техничка документација нема изграђене топловодне инфраструктуре што овим условима потврђујемо, тако да се не одређују посебни услови за изградњу објекта.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



БЛАГОЈЕВИЋ ДАНИЈЕЛА

РЈ «Дистрибуција» Панчево

УЛ. ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА 1

БРАДАРАЦ-ПОЖАРЕВАЦ

Веш број:

05-02-4-14/740-1

Наш број:

Датум:

16. 06. 2025

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта П+4+Пс у улици Цара Лазара број 128, на катастарским парцелама број 6384 и 6385 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број (нема број) од 10.06.2025, наш број 05-02-4-14/740 од 10.06.2025 год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта П+4+Пс у улици Цара Лазара број 128, на катастарским парцелама број 6384 и 6385 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

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

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 63 и ПЕ d 90 mm дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката, са израђеним кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијасгас" (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:**

тел. (централна): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija.pancevo@srbijagas.com

Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

## Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

- није дозвољено паралелно вођење подземних волова 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
Брзовод или топовод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Висконапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шахови	0,3	Не
Темел	1,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усељ	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољњих 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 пословни објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајница 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 Дејвијеовом 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°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

**Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас" радног притиска до 16 bar:**

- Постоји могућност прикључења вишепородично стамбено-пословног објекта П+4+Пс у улици Цара Лазара број 128, на катастарским парцелама број 6384 и 6385 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се оствариује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.

**Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:**

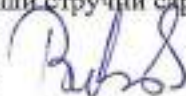
- Дистрибутивни гасовод се налази у зони изградње комплекса путне саобраћајнице у оквиру комплекса, и исти је потребно изместити.
- На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП "Србијагас" склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Евентуално измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП "Србијагас" мора бити инвеститор измештања, 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 см 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 дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

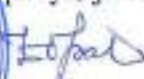


Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

- 1.Наслову
- 2.Потписивањима
- 3.Архиви

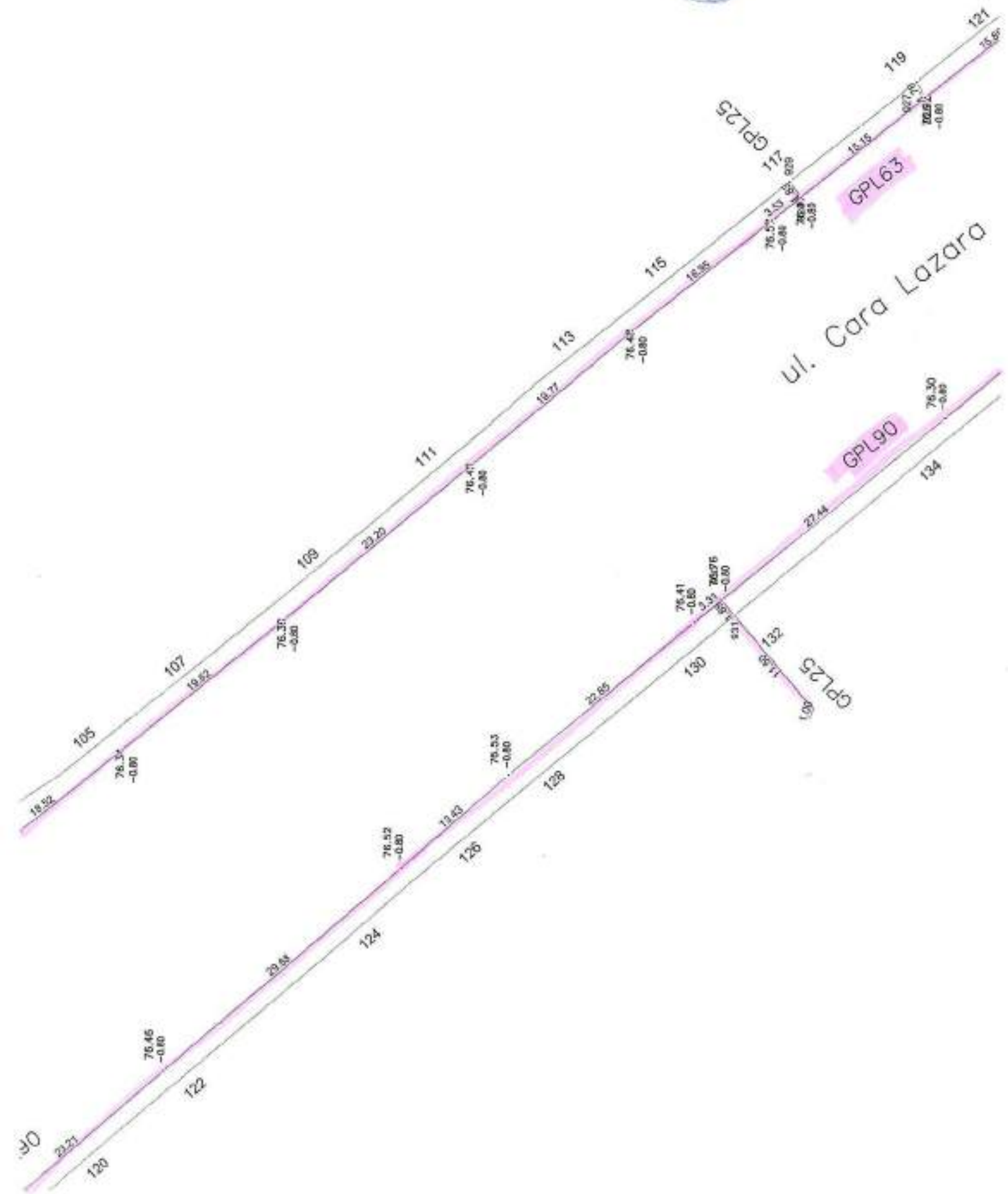


Teh. usloni 05-02-4-14/740-9

12.06.2025



Ul. Cara Lazara





**Београд, Таковска 2**

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/256897/2-2025

ДАТУМ: 09.06.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

## **ДАНИЈЕЛА БЛАГОЈЕВИЋ**

Вељка Дугошевића бр. 1  
12206 Брадарац, Пожаревац

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у ул. Цара Лазара 128 у Панчеву

Веза број: 256897/1 од 09.06.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 09.06.2025. године, који је у Ваше име поднео *Archi Тес* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (спратности П+4+Пс) у ул. Цара Лазара 128 у Панчеву, на катастарским парцелама број 6384 и 6385 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

### **Постојеће стање тк објекта**

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

У Улици Цара Лазара, у којој ће се градити планирани колски прикључак постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево
- Подземни оптички каблови
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови

### **❖ Технички услови**

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

На месту укрштања саобраћајнице са постојећим подземним дистрибутивни и разводним тк кабловима положити ПВЦ цев  $\Phi 110\text{mm}$ , 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 предметну саобраћајницу.

#### ❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев  $\varnothing 40\text{ mm}$  од регулационе линије са улицом Цара Лазара до улаза у објекат.

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero



Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ❖ Општи услови

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

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

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

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

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

Неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора за реконструкцију инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на реконструкцији постојећих објекта електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Напомена:**

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих тк објеката, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Контакт особа: Ивана Младеновић, тел. 013/331155, 064/6511-712.

Бокић Душица, тел. 013/331155, 064/6511-625.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан

Dejan  
Grujić  
200028130  
2025.06.10  
09:36:13 +02'00'





8053  
ulica Cara Lazara

Легенда:

- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
  - Подземни оптички каблови
  - Условљена ПЕ цев
- Оријентационо уцртано  
Телеком Србија а.д.  
09.06.2025.

Dejan  
Grujić  
200028130  
0  
Digitally signed  
by Dejan Grujić  
200028130  
Date: 2025.06.10  
08:37:07 +02'00'

LEGENDA:

- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
- Zelenilo
- Nezavisni puzzle parking sistem
- Raster ploče
- Beton
- Saobraćajni priključak
- Prostor za kontejner

KOORDINATE  
OSOVINSKIH TAČAKA  
Y (m) X (m)

1	7473116.5479	4968575.9688
2	7473110.7849	4968571.1686

Površina rekonstruisanog kolskog  
priključka: P = 25,00 m<sup>2</sup>  
Širina rekonstruisanog kolskog priključka:  
5,00 m<sup>2</sup>

## SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA R = I : 150

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant: <b>ARCHITEC</b> ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 066/135-66-26. E-mail: architec@architec.rs	Investitor: <b>DANIJELA BLAGOJEVIĆ</b> ul. Veljka Dugoševića br. 1 Bradarac, Požarevac
Glavni projektant: <b>Srđan M. Kirić</b> dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 16 stambenih i jednom poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128 k.p.br. 6384, 6385 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 45 - 09 / 2025	Znak: GS
	Datum: VI 2025.
	Broj crteža: 1.



Наш број: 02-77-2/2025-0106  
10.06. 2025.год  
Панчево

**ДАНИЈЕЛА БЛАГОЈЕВИЋ**  
**ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА 1**  
**БРАДАРАЦ, ПОЖАРЕВАЦ**

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Цара Лазара 128, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 6384, 6385 КО Панчево

Укупна површина парцела:  $P_{\text{укупно}} = 678,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта:  $P_{\text{укупно}} = 1336,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбено-пословни објекат

**Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Данијела Благојевић, Вељка Дугошевића 1, Брадарац, Пожаревац за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+4+Пс са 16 стамбених јединица, локалом у приземљу објекта, паркингом на парцели са 17 ПМ и интерним прикључком на главну саобраћајницу.**

## 1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

### 1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

#### 1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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




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

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

За предметни објект из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 3 (три) контејнера за стамбени део, 1 (један) контејнер за локал, укупно 4 (четири) контејнера запремине  $V=1,1 \text{ m}^3$  за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.


#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево

  
Драган Вукосављевић, инж. маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево

  
Бобан Бурђејев, дипл. менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.22.1 број : 217-4731/25  
Датум : 17.06.2025. године.  
ПАНЧЕВО  
/БЈ/

Данијела Благојевић  
ул. Вељка Дугошевића, бр. 4д,  
Пожаревац, Брадарац

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 128, на кат. парц. топ. бр. 6384, 6385 К.О. Панчево.

**ВЕЗА :** Захтев бр. 66 од 10.06.2025. године, поднет од стране, Данијеле Благојевић, ул. Вељка Дугошевића, бр. 4д, Пожаревац, Брадарац, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 12.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 128, на кат. парц. топ. бр. 6384, 6385 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 10.06.2025. године, поднет од стране, Данијеле Благојевић, ул. Вељка Дугошевића, бр. 4д, Пожаревац, Брадарац, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 12.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 128, на кат. парц. топ. бр. 6384, 6385 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 400,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
мајор полиције







ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 013/ 331-472, 348-487, ТЕЛФАКС: 013/351-851

Број: 619/2

Дана: 09.7.2025.

Панчево

Ј/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 619 од 10.6.2025. године, подносиоца захтева СРЂАНА КИРИЋА ПР АТЕЉЕА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „ARCHI TEC“ Панчево, Вељка Петровића 5А, доставља

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Лазара 128, на кат. парцелама: 6384 и 6385 КО Панчево**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Лазара 128, на кат. парцелама: 6384 и 6385, може се изградити на основу следећих услова:

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

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

- **Спортско стрелиште 1813** – Стрелиште спортског клуба „Панчево 1813“ се налази источно од круга фабрике стакла. Приликом земљаних радова на сређивању стрелишта



1949. године клуба „Панчево 1813“ у профилу рова се појавила керамичка посуда која припада ватинској култури.

- **Стаклара** – уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године пронађен је средњовековни материјал.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Лазара 128, на кат. парцелама: 6384 и 6385 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Лазара 128, на кат. парцелама: 6384 и 6385 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

*Снежана Милеанов*  
Снежана Милеанов





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: 619/4

Дана: 23.9.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 619/3 од 08.9.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име Александра Бркића ПР „Enterijer MASSIVE“ Панчево, Ритска 62а, а за потребе инвеститора Данијеле Благојевић, Брадарац, Пожаревац, ул. Вељка Дугошевића бр. 1, доставља

### МИШЉЕЊЕ

на

**Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцелама 6384 и 6385 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Цара Лазара 128**

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцелама 6384 и 6385 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Цара Лазара 128, који је израдио Александар Бркић ПР „Enterijer MASSIVE“ Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14,

**може добити позитивно мишљење.**

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцелама 6384 и 6385 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Цара Лазара 128, потврђено је да су у потврђено је да су у тачки „9. Мере заштите непокретних културних добара“ уграђени услови Завода бр. 619/2 од 09.7.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцелама 6384 и 6385 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Цара Лазара 128.

Вршилац дужности директора

Милица Минић





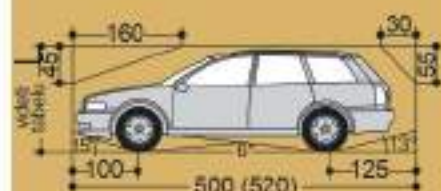
# Nadzemni PUZZLE

## ► Automatizovani Parking

### ► Napomene

- 1 Standardni tip
- 2 Specijalni tip: Dopлата moguća zbog dodatnih troškova.
- 3 Kako bi se ostvarile date minimalne dimenzije mora se dodatno uzeti u obzir proračun tolerancije iz standarda SRPS DIN 18202, DIN 18330, DIN 18331
- 4 Širina automobila je za širinu platforme od 250 cm.
- 5 Izjednačavanje potencijala Fe/Zn trakom 25x4 mm iz temelja jame konekcijom na konstrukciju parking sistema.
- 6 Detalj šina
- 7 Za udobno korišćenje vašeg parking mesta, a zbog automobila koji postaju sve duži, preporučujemo dužinu prostora za ugradnju od 570 cm.

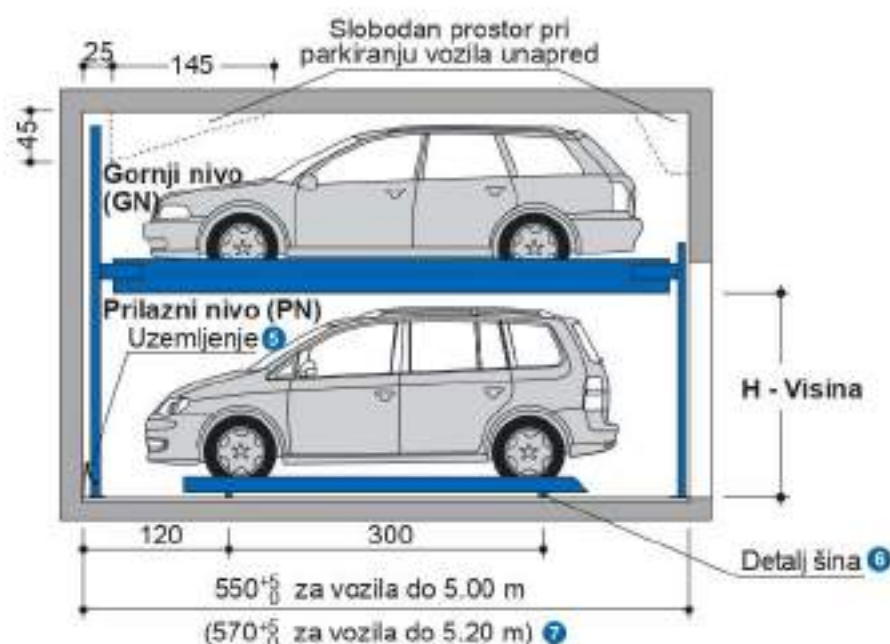
### Klirans



\*\* Obratite pažnju na težine i dimenzije!

### Mogućnosti parkiranja

Standardan tip 1	
Širina u cm	210 4
Težina u kg	max. 2000
Opterećenje po točku u kg	max. 500
Specijal 2	
Širina u cm	210 4
Težina u kg	max. 2500
Opterećenje po točku u kg	max. 625



*Handwritten signature*



Obezbedite dovoljno slobodnog prostora u toku faze projektovanja ukoliko je planirano izvođenje sistema za gašenje požara vodom i odimljavanja u prostoru predviđenom za parking sistem.

Strana 1  
Dimenzije  
Podaci o  
vozilima

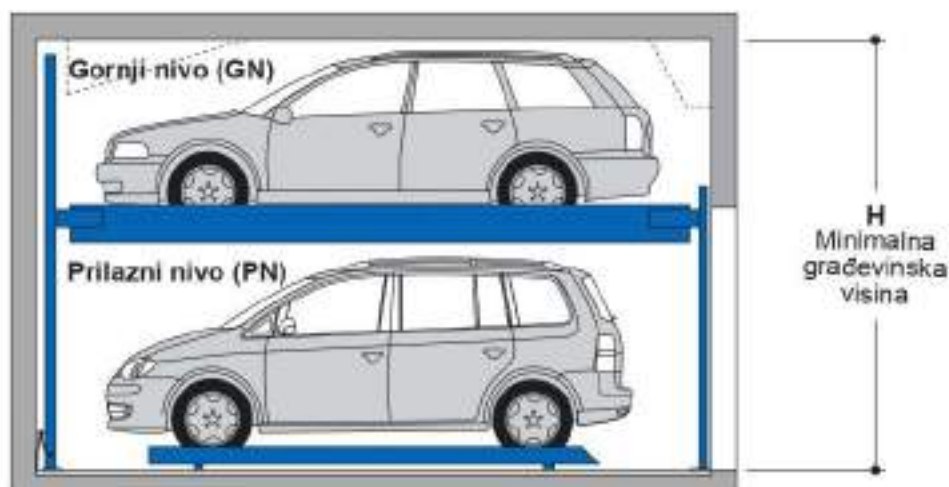
Strana 2  
Dimenzije  
visina i širina

Strana 3  
Slobodni  
prostor  
Način rada

Strana 4  
Opis  
sistema



► Dimenzije visina



**Pažnja:**

Dozvoljena visina vozila na prilaznom nivou mora biti jednaka ili veća od visine vozila na gornjem nivou.

TIP	H	Visina vozila prilaznog nivoa	Visina vozila gornjeg nivoa
150	345	170	150

**Napomena:**

Prilikom odabira tipa parking sistema preporučujemo da kontaktirate naše projektante kako bi ostvarili maksimalno iskorišćenje prostora.

Minimalna širina prostora po parking mestu iznosi 270 cm.

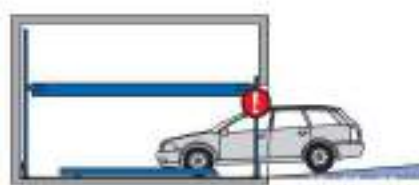
Strana 1  
Dimenzije  
Podaci o  
vozilima

Strana 2  
Dimenzije  
visina i širina

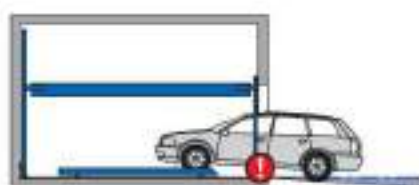
Strana 3  
Slobodni  
prostor  
Način rada

Strana 4  
Opis  
sistema

## ► Prilaz



maksimalni  
silazni  
nagib 3%

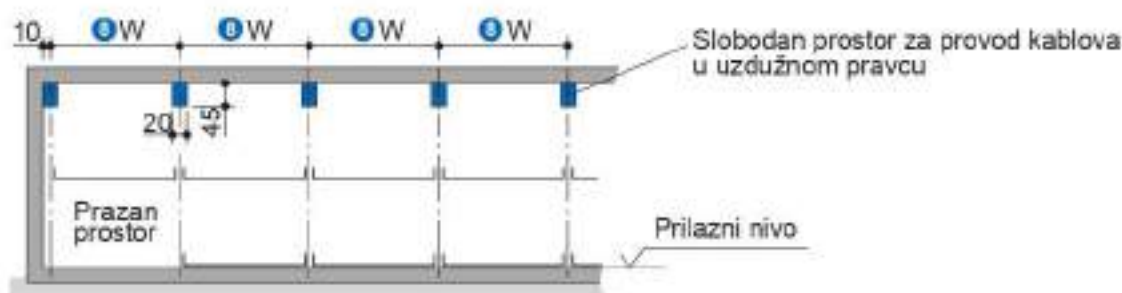


maksimalni  
uzlazni  
nagib 5%



Nipošto nemojte prekoračiti ilustrovane maksimalne uglove na prilazu sistemu. Netačan prilaz može izazvati ozbiljne probleme kod manevrisanja i pozicioniranja parking sistemu, za koje Techno Team System d.o.o. ne snosi nikakvu odgovornost.

## ► Uzdužni slobodni prostor

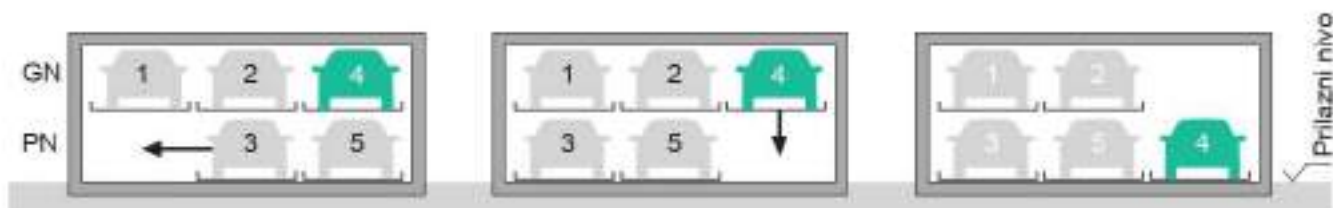


3W = Minimalna širina prostora po parking mestu. Ove dimenzije se moraju poštovati!

## ► Način rada sa standardnim brojevima i oznakama

**Primer: Za parking mesto br. 4.**

Prvo proverite da li su sva vrata zatvorena pre nego što izaberete br. 5 na upravljačkoj ploči.



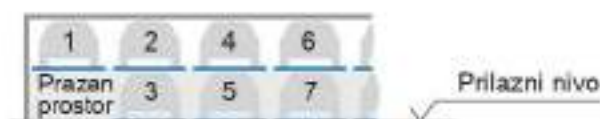
Za pozivanje vozila sa platforme parking mesta br. 4, vozila sa prilaznog nivoa se pomeraju u levo.

Prazan prostor je sada ispod vozila koje se odvozi sa platforme. Parking mesto br. 4 će se sada spustiti.

Vozilo sa parking mesta br. 4 može sada da siđe sa platforme.

## ► Numerisanje

Standardna numeracija parking mesta je sledeća:



U osnovnom podešavanju platforma br. 1 se podiže na gornji nivo (Pokrivanje jame prema sigurnosnim propisima). Drugačije numerisanje je moguće na zahtev kupca.

**Obaveštenje:**

- Prazan prostor je u osnovnom podešavanju krajnje levo.

Strana 1  
Dimenzije  
Podaci o  
vozilima

Strana 2  
Dimenzije  
visina i  
širina

Strana 3  
Slobodni  
prostor  
Način rada

Strana 4  
Opis  
sistema

## ► Opis sistema

Nadzemni puzzle sistem omogućava nezavisno parkiranje vozila, jedno iznad drugog i jedno pored drugog. Dimenzije su u skladu sa izvedenim dimenzijama dužine, visine i širine prostora za ugradnju. Pristup parking mestima je horizontalan (uz maksimalni nagib konstrukcije  $\pm 1\%$ ). Parking sistem mora biti pristupačan sa saobraćajnice celom svojom širinom (dimenzije saobraćajnice moraju biti u skladu sa važećim propisima). Parking mesta su organizovana u dva nivoa, jedno iznad drugog. Parking mesta gornjeg nivoa (GN) se pomeraju vertikalno, dok se parking mesta prilaznog nivoa (PN) pomeraju horizontalno. Na prilaznom nivou je uvek jedno mesto manje. Ovo upražnjeno mesto se koristi za pomeranje parking mesta na prilaznom nivou u stranu, čime omogućava parking mestima sa gornjeg nivoa da nesmetano izađu na upražnjeno mesto na nivou saobraćajnice/prilaza. Posledično ovome, najmanja verzija ovog parking sistema je ona sa 3 parking mesta: (1 na prilaznom nivou i 2 na gornjem nivou).

## ► Čelična konstrukcija:

- Noseći stubovi
- Čelični stubovi sa potporom za klizne platforme
- Poprečni i podužni nosači
- Vozne šine za poprečno kretanje platforme na nivou navoza

## ► Parking platforma se sastoji od:

- Bočne stranice
- Poprečne grede
- Delovi osnove platforme
- 1 krajnji prekidač (po parking mestu)
- Vijci, mali delovi itd.

## ► Uređaj za podizanje platforme gornjeg nivoa:

- Elektro motor sa reduktorom
- Lančanići
- Lanci
- Granični prekidači
- Platforme su okačene na četiri tačke i vođene su duž nosača uz pomoć plastičnih kliznih ležajeva

## ► Pogonska jedinica poprečno pokretnih platformi na nivou navoza:

- Motor sa parom zupčanika
- Lanci
- Valjci za pogon i vođenje
- Napajanje preko pratećeg kabla

## ► Kontrolni sistem:

- Centralna kontrolna tabla (operativni uređaj) koja se koristi za odabir željenog parking mesta
- Ožičenje se izvodi iz električnog ormara od strane proizvođača

## Zadržavamo pravo da promenimo ovu specifikaciju bez daljeg obaveštavanja

Techno Team System d.o.o. zadržava pravo da zbog tehnološkog napretka koristi novije i drugačije tehnologije, sisteme, procese, procedure i standarde kako bi ispunila obaveze iz njih, a koje su drugačije od onih originalno nuđenih, tako da kupac takvim činjenjem ne snosi bilo kakav nedostatak.

 Strana 1  
Dimenzije  
Podaci o  
vozilima

 Strana 2  
Dimenzije  
visina  
i širina

 Strana 3  
Slobodni  
prostor  
Način rada

 Strana 4  
Opis  
sistema



# TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

# TEKSTUALNI DEO

Investitor:	<b>DANIJELA BLAGOJEVIĆ</b> Bradarac - Požarevac, ul. Veljka Dugoševića br. 1
Objekat:	<b>VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 4 + Ps</b> / sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128 k.p.br. 6384 i 6385 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 i 62/2023) – 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. 6384 i 6385 K.O. Pančevo nalaze se na adresi ul. Cara Lazara br. 128 u Pančevu, u gradskom bloku broj **165** i planirane su za , u zoni **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM 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 6384 i 6385 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 4 + Ps sa jednom (1) poslovnom i šesnaest (16) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 128. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

## NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcela 6384 i 6385 K.O. Pančevo koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalaze se u zoni šireg centra u gradskom bloku **165**, namena je stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 6384 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Cara Lazara – k.p.br. 8053 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 4 + Ps sa jednom (1) poslovnom i šesnaest (16) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcela planirane su kolske i pešačke površine, pešačka staza i kolski prolaz u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih i manipulativnih površina. Ulaz u poslovni i stambeni deo predviđen iz ajnforta.

## PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji katastarskog plana zavedenoj pod brojem 953-111-26243/2025 od 07.07.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj izvoda 20158 za k.p.br. 6384 K.O. Pančevo i prepisu lista nepokretnosti broj izvoda 3051 za k.p.br. 6385 K.O. Pančevo, predmetne parcele imaju sledeće podatke:

Broj parcele:	<b>6384</b>
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	<b>411,00 m<sup>2</sup></b>
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:	<b>JANIĆ GORDANA</b>
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1

Broj parcele:	<b>6385</b>
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	<b>267,00 m<sup>2</sup></b>
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Voćnjak 1. klase
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:	<b>JANIĆ GORDANA</b>
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1

Urađena je konverzija zemljišta.



## **2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo sa planiranim objektom, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcele se nalaze u gradskom bloku broj 165 u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo sa severoistočne strane izlaze na postojeću saobraćajnicu – ul. Cara Lazara (k.p.br. 8053 K.O. Pančevo). Sa jugozapadne strane graniče se sa k.p.br 6335 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane graniči se sa k.p.br. 6382 i 6383 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniči se sa k.p.br. 6386 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije predmetna katastarske parcele broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo predstavljaju granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisane su tačkama 1 – 23, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

### **BROJ TAČKA – u užem smislu**

	Y (m)	X (m)
1	7473110.0726	4968574.0544
2	7473112.4122	4968571.2443
3	7473115.9820	4968566.9550
4	7473104.6121	4968556.2251
5	7473104.4521	4968556.3951
6	7473099.0833	4968551.3560
7	74733097.8435	4968550.1262
8	7473095.3838	4968547.7964
9	7473093.9938	4968546.4765
10	7473093.7621	4968546.2651
11	7473092.3684	4968545.0008
12	7473091.0721	4968543.8151
13	7473089.7521	4968542.6251
14	7473086.9645	4968540.0871
15	7473070.6759	4968525.2585
16	7473063.1968	4968535.9377
17	7473079.9152	4968549.3363
18	7473083.8521	4968552.5751
19	7473089.2821	4968557.0151
20	7473090.8322	4968558.2852
21	7473095.3721	4968562.0051
22	7473106.5121	4968571.1351
23	7473108.4121	4968572.7251

Površina katastarske parcele 6384 K.O. Pančevo je 411,00 m<sup>2</sup>.

Površina katastarske parcele 6385 K.O. Pančevo je 267,00 m<sup>2</sup>.

Ukupna površina obe katastarske parcele 6384 i 6385 Pančevo je **678,00 m<sup>2</sup>**

**Investitor je u obavezi da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela, jer su dve parcele tretirane kao jedna celina u obračunu svih urbanističkih parametara – procenat zelenila, broj mesta za parkiranje, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, kolske i pešačke interne saobraćajnice.**

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele broj 8053 K.O. Pančevo /deo javne saobraćajnice – ulice Cara Lazara/.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 24 i 25 odnosno predmetni prostor definisan je tačkama 1 - 25 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

### **BROJ TAČAKA – u širem smislu**

	Y (m)	X (m)
18	7473123.0015	4968584.6360
19	7473128.9002	4968577.6248

### **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 **002581584 2025 08725 004 005 353 018** od 24.07.2025. 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 – 31 -06 / 2025 za predmetni objekat na katastarskim parcelama broj 6384 i 6385 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 izvod broj 20158 na predmetnoj k.p.br. 6384 K.O. Pančevo upisano je pet objekata od kojih je jedan legalan a četiri objekta su izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 92,00 m<sup>2</sup>. Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 43,00 m<sup>2</sup>. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 23,00 m<sup>2</sup>. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 16,00 m<sup>2</sup>. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 11,00 m<sup>2</sup>. Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo.

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

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

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

2.1. Кат. парцеле бр. 6384, 6385 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.165 и планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Na katastarskim parcelama broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti P + 4 + Ps sa 1 poslovnom i 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.

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

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

- регулационна линија

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

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

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

Novoprojektovani višeporodični stambeno - poslovni objekat postavljen je unutar k.p.br. 6384 i 6385 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 2,50 – 2,57 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:

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

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

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

##### 5.3.2. Темелји:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima), u непрекинутом низу је, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

*Sve detaljno kotirano na grafičkim priložima 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, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (речунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Širina poprečnog profila ulice Cara Lazara iznosi 28,58 m.

#### ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema prednjem dvorištu je **50 %** od površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina fasade:  $P = 148,80 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00 % (74,40 m<sup>2</sup>)

Ukupno ostvareno: **46,59 %** (69,33 m<sup>2</sup>)

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

Površina fasade iznad prizemlja:  $P = 170,29 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00 % (51,09 m<sup>2</sup>)

Ukupno ostvareno: **29,88 %** (50,88 m<sup>2</sup>)

Na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

#### 5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

- Приземље (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 фасадну објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti  $P + 3 + P_k / P_s / M$  – broj etaža важи само као оријентациони параметар.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m виша од коте приступног тротоара пеšaчког улаза у објекат, док је приступна саобраћајница на koti - 0,20.

*Padovi poda u ajnfortu su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim priložima u Idejnom rešenju.*

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

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

#### **5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:**

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Cara Lazara, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija APL 400 na koju je planirano priključenje.

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

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovniх 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 на 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  $h = 2,00\text{ m}$**  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 i 62/2023) 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 објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

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

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 клизава.

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 03-460/2025 od 28.08.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Lazara na kat. parceli 8053 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od 5,00 m, površine 54,17 m<sup>2</sup>.

#### Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7473122.3834	4968580.8600
2	7473111.6723	4968572.1330

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, дења игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл.)

**Зона ширег центра:**

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објект (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 попловавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

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

Укупна површина предметних парцела = 678,00 m<sup>2</sup>

1. zelenilo na parceli / tlu P = 179,50 m<sup>2</sup> = **26,48 %**
2. 10% површине raster ploča P = 137,40 m<sup>2</sup> se obraчунава kao dodatno zelenilo 13,74 m<sup>2</sup> = **2,03 %**
3. 10% површине zelenog krova objekta P = 183,00 m<sup>2</sup> iznad povуčenog sprata se obraчунава kao dodatno zelenilo što iznosi 18,30 m<sup>2</sup> = **2,70 %**

**UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILO 1. + 2. + 3. = 26,48 + 2,03 + 2,70 = 31,21 %**

Bilans površina na parceli	Površina (m <sup>2</sup> )	Procenat (%)
<b>Površina pod objektom (max. 70%)</b>	211,00	31,12
Popločane površine	56,10	8,27
Raster ploče	137,40	20,27
Nezavisni <i>Puzzle</i> parking sistem	94,00	13,86
<b>Zelenilo na parceli / tlu</b>	<b>179,50</b>	<b>26,48</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>678,00</b>	<b>100,00</b>

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 6384 i 6385
Укупна површина предметних парцела		<b>678,00 m<sup>2</sup></b>
NETO површина планiranог објекта		1.076,38 m <sup>2</sup>
BRGP планiranог објекта		1.331,00 m <sup>2</sup>
Spratnost објекта		P + 4 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 70 %	<b>31,12 %</b>
Indeks izgrađenosti		1,96
Укупно ostvarenih funkcionalnih jedinica		17
Укупан број места за parkiranje		17
Укупна површина zelenila	min. 30 %	<b>31,21 %</b>



#### 5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТИ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Ориентациони број етажа
венца	слеме	
5,0	11,0	$P+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$
8,5	12,5	$P+1+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$
11,5	15,5	$P+2+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$
14,5	18,5	$P+3+P_{\text{в}}/P_{\text{с}}/M$

Напомена: Број етажа важи само као ориентациони параметар.

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

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

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 12,5 м (ориентациони број етажа износи  $(P+1+P_{\text{в}})$ ).

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

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

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je  $P + 4 + P_s$  (šest etaža).

Planirana visina venca je **14,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je **18,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

#### 5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м<sup>2</sup> нето површине
- администрација 1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине
- трговина 1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора
- ресторани, кафана, 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 објекта.

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

- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom
- 3 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm
- 13 parking mesta u okviru nezavisnog *Puzzle* parking sistema dim. 17,70 x 5,30 m na parceli
  - 10 parking mesta dim. 2,50 x 5,30 m
  - 3 parking mesta dim. 2,60 x 5,30 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

1 PM / 70,00 m<sup>2</sup> neto površine poslovnog prostora

## **7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката
- Код изградње пословних објеката већих од 500 м<sup>2</sup> бруто површине, неопходна је израда УП-а

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao **VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps** / sa jednom (1) poslovnom i 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 копске приступе парцелама, наведеним у тексту.

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

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

У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба приложити 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 = 250м<sup>2</sup>

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.

**INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILO, BROJ MESTA ZA PARKIRANJE, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.**

Ukupna površina katastarskih parcela broj 6384 i 6385 K.O. Pančevo iznosi **678,00m<sup>2</sup>**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m<sup>2</sup>.

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti izvod broj 20158 i 3051. Širina građevinske parcele broj 6384 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Cara Lazara / iznosi **9,24 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 6384 prema regulaciji /front ka ul. Cara Lazara/ iznosi <b>9,24 m</b>
Minimalna površina parcele	250,00 m <sup>2</sup>	Površina k.p.br. 6384 K.O. Pančevo iznosi 411,00 m <sup>2</sup> Površina k.p.br. 6385 K.O. Pančevo iznosi 267,00 m <sup>2</sup> Ukupno: <b>678,00 m<sup>2</sup></b>
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je <b>P + 4 + Ps</b>
Maksimalna visina objekta	18,50 m	Planirana visina objekta je <b>18,50m</b>
Maksimalna visina venca	14,50 m	Planirana visina venca je <b>14,50 m</b>
Indeks izgrađenosti	-	<b>1,96</b>
Indeks zauzetosti	max. 70 %	objekat: <b>31,12 %</b> (211,00 m <sup>2</sup> )
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica 1 PM / 70,00 m <sup>2</sup> neto površine poslovnog prostora	<b>OBEZBEĐENO JE UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE</b> i to: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 parking mesto dim. 3,50 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom</li> <li>• 3 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem</li> <li>• 13 parking mesta u okviru nezavisnog <i>Puzzle</i> parking sistema dim. 17,70 x 5,30m na parceli 10 PM dim. 2,50 x 5,30 m 3 PM dim. 2,60 x 5,30 m</li> </ul>
Ozelenjavanje na tlu sa 10% od raster ploča i sa 10% zelenila na krovu	min. 30 %	na tlu: <b>26,48 %</b> (179,50 m <sup>2</sup> ) raster ploče: <b>2,03%</b> (13,74 m <sup>2</sup> ) na krovu: <b>2,70 %</b> (18,30 m <sup>2</sup> ) <b>ukupno: 31,21 %</b> (211,54 m <sup>2</sup> )
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	raster ploče: <b>20,27 %</b> (137,40 m <sup>2</sup> ) puzzle sistem: <b>13,86 %</b> (94,00 m <sup>2</sup> ) popločanje: <b>8,27 %</b> (56,10 m <sup>2</sup> )
Bilans površina na parceli	pod objektom:	31,12 % / 211,00 m <sup>2</sup>
	Puzzle parking sistem:	13,86 % / 94,00 m <sup>2</sup>
	raster ploče 100%:	20,27 % / 137,40 m <sup>2</sup>
	popločanje:	8,27 % / 56,10 m <sup>2</sup>
	zelenilo na parceli/tlu:	26,48 % / 179,50 m <sup>2</sup>
	<b>UKUPNO = 100,00 % / 678,00 m<sup>2</sup></b>	



## PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa 1 poslovnom i 16 stambenih jedinica:

bruto površina prizemlja:	211,00 m <sup>2</sup>
bruto površina I sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina II sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina III sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina IV sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina povučenog sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA:</b>	<b>1.331,00 m<sup>2</sup></b>

### 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 179,50 m<sup>2</sup> + 18,30 m<sup>2</sup> (10% od zelenog krova) + 13,74 m<sup>2</sup> (10% od raster ploča), što je ukupno **211,54 m<sup>2</sup>**, odnosno **31,21 %** od ukupne površine parcele (678,00 m<sup>2</sup>). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 23,00 m<sup>2</sup>, odnosno 12,81 % od ukupne zelene površine na tlu.

### 6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

#### • **ELEKTROENERGETIKA**

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.-284323-25/2** od 15.07.2025. godine – odobreno je ukupno **20 (dvadeset) 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:

Na pristupačnom mestu u ulazu objekta, za ugradnju dva ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-9, jednog ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-3 Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 2.000 mm, visine 2.000 mm i dubine 235 mm.

Na pristupačnom mestu (na uličnom delu fasade predmetnog objekta, uz regulacionu liniju sa javnom površinom), za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-2P, Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 640 mm, vidine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi dve uvedne kablovske cevi Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak), Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 300 mm, visine 650 mm i dubine 235 mm. Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za protivpožarni priključak), Stranka je u obavezi da obezbedi prostor

širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

Ostali uslovi koje je stranka obavezna da obezbedi za izvođenje priključaka: Ukoliko se ormani mernog mesta ugrađuju u ajnfortu objekta, isti moraju biti ugrađeni sa iste strane gde i kablovska priključna kutija KPKEV-2P, na rastojanju ne većem od 10 m od KPKEV-2P.

## • INFRASTRUKTURA VODOVODA I KANALIZACIJE

U svemu prema uslovima **JKP "Vodovod i kanalizacija"** broj **D-8945/1** od 08.08.2025. godine, u ul. Cara Lazara predviđeni su:

**NOVI priključak na gradsku vodovodnu mrežu** (VPE 110) prečnika OD75

**NOVI priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju** (FAC 250) prečnika OD160

**NOVI priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju** (APL 400) prečnika OD160

### VODOVODNA MREŽA

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog prilljučka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni - kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x140 cm (spoljne mere). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,50 - 2,00 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice. Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika  $\frac{3}{4}$ " i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Dimenzije kasete biće propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomerni u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

### SANITARNA VODOVODNA MREŽA

Ulazak u objekat vodovodnog priključka planiran je ispod kolskog ulaza u prizemlju, bušenjem iznad trakastog temelja, zatim se cevovod vodi do vodomernog šahta u kojem je smešten glavni vodomerni. U vodomernom šahtu cevovod se račva u dva posebna kraka: jedan koji služi za snabdevanje sanitarnom vodom i drugi koji služi za protivpožarne potrebe i koji se vode do prostorija u kojima su smešteni uređaji za povišenje pritiska (jedan za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi i drugi za povišenje pritiska na protivpožarnoj mreži). Od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska cevovod se vodi ispod poda prizemlja. Iz prostorija u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska, cevovod se ispod plafona prizemlja vodi do mesta na kojem horizontalni razvod prelazi u glavnu vertikalnu (predviđena jedna vertikalna). Potom se vertikalna vodi vertikalno kroz zajedničke prostorije objekta (hodnik). Sa ove vertikale je dalje rađen unutrašnji razvod sa pripadajućim pojedinačnim vodomernom za svaku stambenu jedinicu unutar objekta.

Snabdevanje toplom vodom predviđeno je preko električnih bojlera za svaku stambenu jedinicu ponaosob.

## **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**

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze. Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala predviđeno je horizontalim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i prvog sprata, koji se potom jednom vertikalom spušta u horizontalni razvod ispod objekta. Horizontalni razvod ispod objekta (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod na delu ispod površine terena polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine d= 10cm i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od d=10cm. Ostatak rova do donje kote podkonstrukcije saobraćajnih površina zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.



Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice. Unutrašnje instalacije projektovane su od PP cevi, niskošumnih za kućnu kanalizaciju, koje se montiraju u svemu prema Uputstvo za montažu, dostavljenom od strane proizvođača cevi. Kanalizacione horizontalne razvode unutar stambenih jedinica raditi kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je to nemoguće postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje ili na samu vertikalu. Sudopere i umivaonike koje su blizu kanalizacione vertikale, priključiti direktno na vertikalu po zidu u visini sifona. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Nakon završene montaže kod podplafonskih razvoda i vertikale „zatvoriti“ spuštanjem plafonom, gredama i pločama od gipsa kako bi se što manje remetio enterijer prostorija kroz koje prolaze instalacije. Spajanje cevi i fazonskih komada se vrši u naglavku sa gumenim zaptivnim gumenim prstenom. Kanalizacione cevi koje se vode uz zidove ili ispod plafona horizontalno i vertikalno pričvršćivati za konstrukciju isključivo prema uputstvu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju.

## KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdene olučnjake prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta.

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

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

Odvođenje otpadnih voda sa manipulativnih površina, parking mesta i puzzle parking sistema za parkiranje iz dvorišta objekta predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433, Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160. Nakon prikupljanja otpadnih voda sa manipulativnih površina, parking mesta i puzzle parking sistema za parkiranje iz dvorišta objekta, one se odvođe do separatora lakih naftnih derivata sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje. Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferske fekalne kanalizacije. Spajanje cevi i fazonskih komada se vrši u naglavku sa gumenim zaptivnim gumenim prstenom.

## • TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Telekom Srbija broj D209/256897/2-2025 od 09.06.2025. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata EKM koji su u nadležnosti preduzeća Telekom Srbija a.d. U ul. Cara Lazara, u kojoj će se graditi planirani kolski priključak postoje tk objekti:

- služba za mrežne operacije Pančevo
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj 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 Ø40mm od regulacione linije sa ulicom Cara Lazara do ulaza u objekat.
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi  $r > 2,3m$  radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormara u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 17.

## • 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: **02-77-2/2025-0106** od 10.06.2025. godine projektovana su četiri (4) kontejnera prema kriterijumu: jedan (1) kontejner na šest (6) stanova. Na parceli su predviđena tri (3) kontejnera za 16 stambenih jedinica i jedan (1) kontejner za poslovni prostor, zapremine 1100 l 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 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze na samoj regulacionoj liniji ispred objekta.

## • TOPLOVODNA INFRASTRUKTURA

Prema Uslovima **JKP "GREJANJE" Pančevo** broj: **4/136** od 25.06.2025. godine utvrđeno je da u Pančevu u ul. Cara Lazara br. 128 na k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo nema izgrađene toplovodne infrastrukture, tako da se ne određuju posebni uslovi za izgradnju objekta.

## • GASOVODNA INFRASTRUKTURA

Prema Uslovima **JP "SRBIJAGAS" Novi Sad** broj: **05-02-4-14/740-1** od 16.06.2025. godine na predmetnoj lokaciji postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 4 + Ps u Pančevu u ul. Cara Lazara br. 128 na k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP "SRBIJAGAS", uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

**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 i 62/2023), 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: 217-4731/25** od 17.06.2025. 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 **03-460/2025** od 28.08.2025. godine, novoprojektovani *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Lazara na kat. parceli 8053 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 54,17 m<sup>2</sup>.*

*Koordinate osovinskih tačaka*

	Y (m)	X (m)
1	7473122.3834	4968580.8600
2	7473111.6723	4968572.1330

*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 619/2** od 09.07.2025. godine utvrđeno je da:

**I** Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta P + 4 + Ps, u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 128, na kat. parcelama br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

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

**II** Nakon uvida u literaturu i dokumentaciju Zavoda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni sa arheoloških lokaliteta (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- **Sportsko streljište 1813** – Streljište sportskog kluba "Pančevo 1813" se nalazi istočno od kruga fabrike stakla. Prilikom zemljanih radova na sređivanju streljišta 1949. godine

kluba "Pančevo 1813" u profilu rova se pojavila keramička posudaq koja pripada vatinskoj kulturi;

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

Na osnovu iznetog se na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istorijskih perioda.

**III** Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta, spratnosti P + 4 + Ps, u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 128 na kat. parcelama: 6384 i 6385 K.O. Pančevo, u skladu sa članom 107 stav 1 Zakona o kulturnim dobrima.

**IV** Podnosilac zahteva je nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta, spratnosti P + 4 + Ps, u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 128 na kat. parcelama: 6384 i 6385 K.O. Pančevo, dostavio Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji je izdao pozitivno **Mišljenje br. 619/4, datum: 23.09.2025. godine**, u skladu sa članom 107 stav 4 Zakona o kulturnim dobrima.

**Na predmetnoj parceli nema zaštićenih kulturnih dobara.**

## **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 128, na k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 6384 K.O. Pančevo je 411,00 m<sup>2</sup>, parcele k.p.br. 6385 K.O. Pančevo 267,00 m<sup>2</sup> = ukupna površina parcela iznosi **678,00 m<sup>2</sup>**.

**Investitor je u obavezi da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela, jer su dve parcele tretirane kao jedna celina u obračunu svih urbanističkih parametara – procenat zelenila, broj parking mesta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, kolske i pešačke interne saobraćajnice.**

**Postojeći objekti na k.p.br. 6384 K.O. Pančevo:**

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 92,00 m<sup>2</sup>. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 43,00 m<sup>2</sup>.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 23,00 m<sup>2</sup>.
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 16,00 m<sup>2</sup>.
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 11,00 m<sup>2</sup>.

**Na parceli k.p.br. 6385 K.O. Pančevo nema postojećih objekata.**

### **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT**

**/ sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica /**

Novoprojektovani Višeporodični stambeno - poslovni objekat – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo, u ulici Cara Lazara br. 128. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje jednog (1) poslovnog prostora i šestanest (16) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju i parcelu k.p.br. 8053 K.O. Pančevo – ul. Cara Lazara. Objekat je od regulacione linije udaljen 2,50 – 2,57 m. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 6382 i k.p.br. 6386 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu razučena.

Udaljenje objekta od susedne parcele k.p.br. 6335 K.O. Pančevo je 36,92 – 37,96 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*



INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **70%** / ostvareno pod objektom: **31,12%-211,00 m<sup>2</sup>**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **30%** / ostvareno: **31,21% - 211,54 m<sup>2</sup>**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 179,50 m<sup>2</sup> (26,48%)
2. +10% od raster ploča: 13,74 m<sup>2</sup> (2,03%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 18,30 m<sup>2</sup> (2,70%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m <sup>2</sup>	%
Pod OBJEKTOM (maks. 70%)	211,00	31,12
Popločane površine	56,10	8,27
Raster ploče	137,40	20,27
Nezavisni <i>Puzzle</i> parking sistem	94,00	13,86
Zelenilo na parceli / tlu	179,50	26,48
Površina parcela	678,00	100,00

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambeno - poslovnom objektu ostvaren je iz ul. Lava Tolstoja (k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00 m** i površine **49,61 m<sup>2</sup>**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p.br. k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

Za objekat je obezbeđeno **UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- **1 parking mesto** dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom
- **3 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem 0,50 m na parcelama van objekta; *parking mesta u okviru nezavisnog PUZZLE parkign sistema dim. 17,70 x 5,30 m:*
- **10 parking mesta** dim. 2,50x5,30 m
- **3 parking mesta** dim. 2,60 x 5,30 m

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica, 1PM / 70 m<sup>2</sup> neto površine / poslovanje

neto površina prizemlja:	173,48 m <sup>2</sup>
neto površina I sprata:	180,46 m <sup>2</sup>
neto površina II sprata:	179,17 m <sup>2</sup>
neto površina III sprata:	180,39 m <sup>2</sup>
neto površina IV sprata:	180,39 m <sup>2</sup>
neto površina povučenog sprata:	182,49 m <sup>2</sup>

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA:</b>	<b>1.076,38 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	211,00 m <sup>2</sup>
bruto površina I sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina II sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina III sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina IV sprata:	224,00 m <sup>2</sup>
bruto površina povučenog sprata:	224,00 m <sup>2</sup>

<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA:</b>	<b>1.331,00 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije, poslovni prostor i jedna stambena jedinica. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi ajnfort, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za održavanje higijene i sanitarni hidrocil i prostorija za

PPZ hidrotil. U okviru poslovnog prostora se nalaze kancelarija, pretprostor i wc. Na I, II, III, IV i povučenom spratu predviđeno je po 3 stambene jedinice, sa ostavama i horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **sedamnaest** (17) funkcionalnih jedinica = jedan (1) poslovni prostor + šesnaest (16) stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena 18,50m, a visina venca 14,50 m, sa orijentacionim brojem etaža P + 3 + Ps.

Ostvarena visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m**, a visina venca je **14,50 m**. Objekat je spratnosti P + 4 + Ps. Napomena: *Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	<b>- 0.20 m</b>	77.05		
Kota prizemlja	<b>± 0.00 m</b>	77.25		
Kota venca	<b>+ 14.30 m</b>	91.55		
Kota slemena / objekta	<b>+ 18.30 m</b>	95.55	Visina venca	<b>14,50 m</b>
			Visina slemena / objekta	<b>18,50 m</b>

### **ISPUSTI NA FASADAMA:**

- Erkeri su predviđeni na delu objekta **prema prednjem dvorištu**. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na fasadi prema prednjem dvorištu je **50%** površine ulične fasade iznad prizemlja, maksimalno 1,20 m.  
Površina fasade prema prednjem dvorištu: P = 148,80 m<sup>2</sup>  
Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00% (74,40 m<sup>2</sup>)  
Ukupno ostvareno: **46,59% (69,33 m<sup>2</sup>)**; maksimalno 1,20 m
- Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri;
- Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od zadnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) je **30%** od površine zadnje fasade iznad prizemlja, maksimalno 1,20 m.  
Površina fasade prema zadnjem dvorištu: P = 170,29 m<sup>2</sup>  
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (51,09 m<sup>2</sup>)  
Ukupno ostvareno: **29,88 (50,88 m<sup>2</sup>)**; ostvareno 1,20 m.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu građevinsku liniju prizemlja uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

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

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka prednjem i zadnjem dvorištu, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema prednjem i

zadnjem dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odovodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

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

### **KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:**

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

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

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrlna. Glavna ulazna vrata su dvokrlna, 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 tervol 2cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija. Na povučenom spratu je predviđen otvor za izlaz na krov.

Odgovorni projektant:

**Srdan M. Kirić** dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



Odgovorni urbanista:

**Aleksandar M. Brkić** dipl.inž.arh.

Broj licence:

200 1482 14

Potpis:





# GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo	R = 1 : 300
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 300
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 300
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 300
6.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 300



## POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20.000

--- CENTAR  
— PREDMETNA PARCELA

PARCELA  
OBUHVAĆENA  
URBANISTIČKIM  
PROJEKTOM  
br. 6384 i 6385  
K.O. Pančevo

Projektant:



MP

Odgovorni urbanista:

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



URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

**DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac, Požarevac  
ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI  
OBJEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i  
16 stambenih jedinica /  
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

Broj projekta:

UP - 31 - 06 / 2025

Znak:

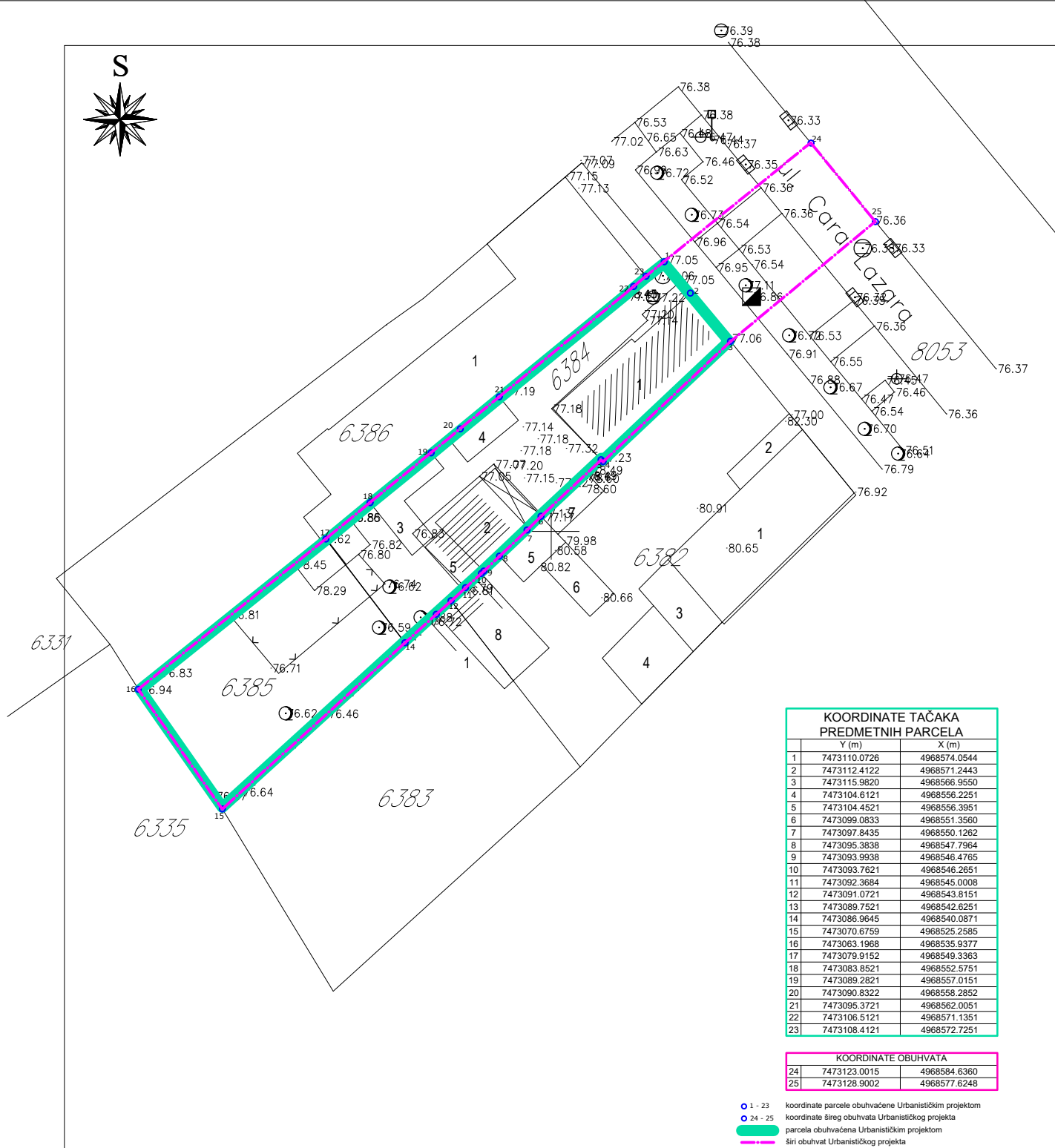
UP

Datum:

IX 2025.

Broj crteža:

1.

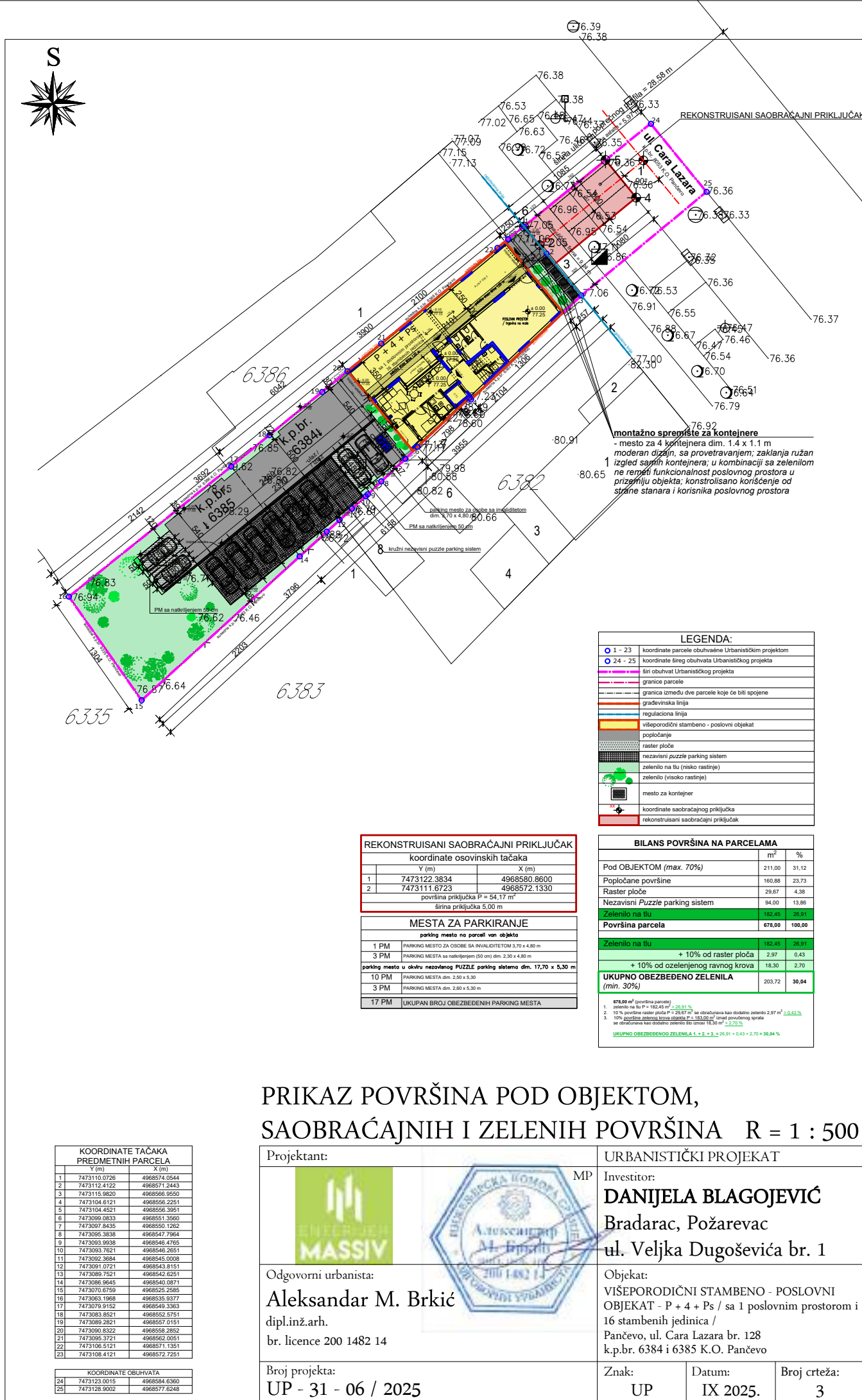


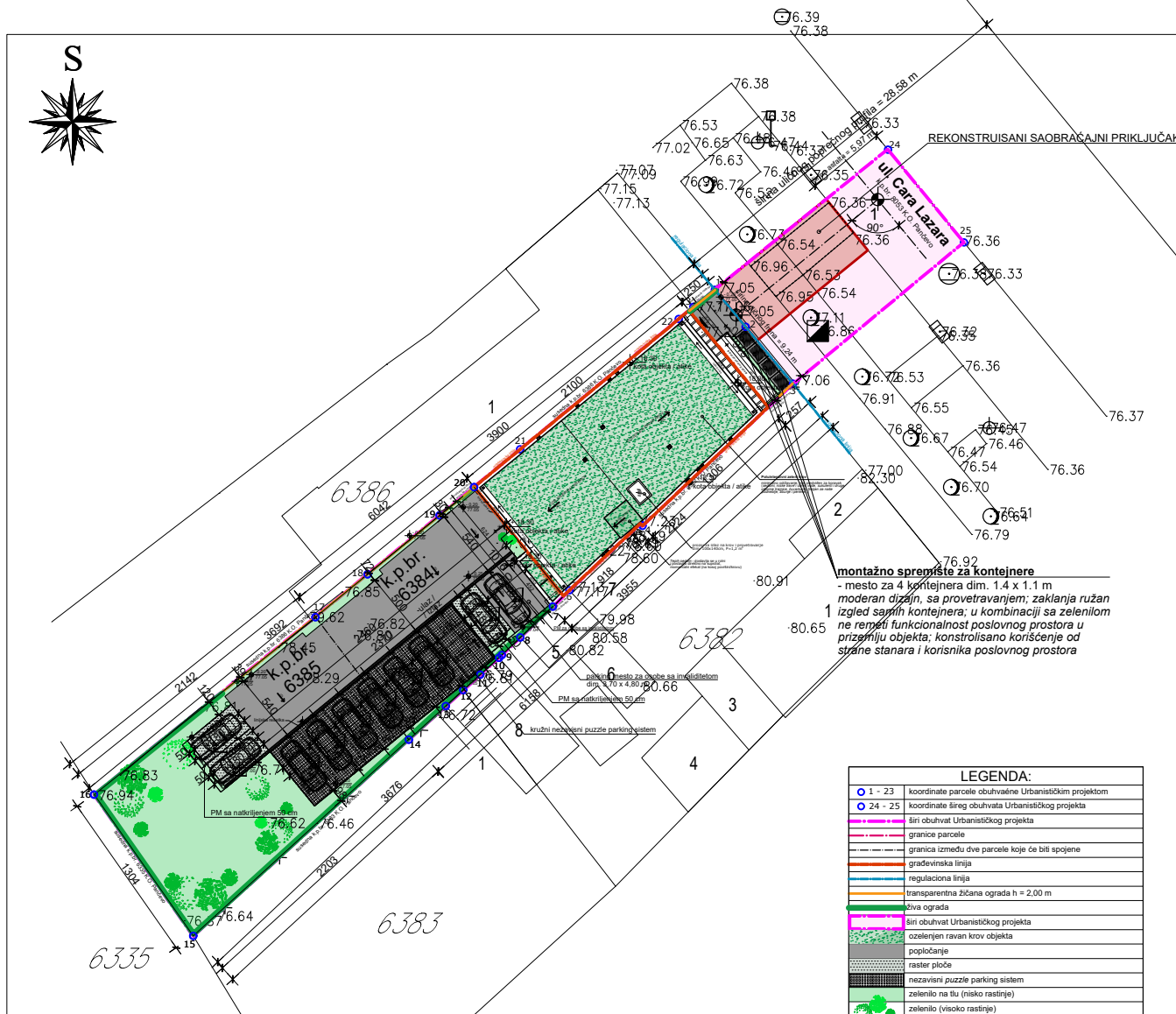
# GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

R = 1 : 500

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	 MP	Investitor: <b>DANIJELA BLAGOJEVIĆ</b> Bradarac, Požarevac ul. Veljka Dugoševića br. 1	
Odgovorni urbanista: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: VIŠEPROIODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128 k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo		
Broj projekta: <b>UP - 31 - 06 / 2025</b>	Znak: <b>UP</b>	Datum: <b>IX 2025.</b>	Broj crteža: <b>2</b>







LEGENDA:	
1 - 23	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
24 - 25	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	granice parcele
—	granica između dve parcele koje će biti spojene
—	građevinska linija
—	regulaciona linija
—	transparentna žičana ograda h = 2,00 m
—	živa ograda
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	ozelenjen ravan krov objekta
—	popločanje
—	raster ploče
—	nezavisni puzzle parking sistem
—	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
—	zelenilo (visoko rastinje)
—	mesto za kontejner
—	koordinate saobraćajnog priključka
—	rekonstruisani saobraćajni priključak

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7473122.3834	4968580.8600
2	7473111.6723	4968572.1330
površina priključka P = 54,17 m <sup>2</sup>		
širina priključka 5,00 m		

MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesta na parceli van objekta	
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
3 PM	PARKING MESTO SA NADVIJENJEM (50 cm) dim. 2,30 x 4,80 m
parking mesta u okviru nezavisnog PUZZLE parking sistema dim. 17,70 x 5,30 m	
10 PM	PARKING MESTA dim. 2,50 x 5,30
3 PM	PARKING MESTA dim. 2,50 x 5,30 m
17 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEDENIH PARKING MESTA

BILANS POVRŠINA NA PARCELAMA		
	m <sup>2</sup>	%
Pod OBJEKTOM (max. 70%)	211,00	31,12
Popločane površine	160,88	23,73
Raster ploče	29,67	4,38
Nezavisni Puzzle parking sistem	94,00	13,86
Zelenilo na tlu	182,45	26,91
Površina parcela	678,00	100,00
Zelenilo na tlu	182,45	26,91
+ 10% od raster ploča	2,97	0,43
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	18,30	2,70
UKUPNO OBEZBEDENO ZELENILA (min. 30%)	203,72	30,04
678,00 m <sup>2</sup> (površina parcele)		
1. zelenilo na tlu P = 182,45 m <sup>2</sup> = 26,91 %		
2. 10 % površine raster ploča P = 29,67 m <sup>2</sup> se obračunava kao dodatno zelenilo 2,97 m <sup>2</sup> = 0,43 %		
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 183,00 m <sup>2</sup> iznad povunjenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo 18,30 m <sup>2</sup> = 2,70 %		
UKUPNO OBEZBEDENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 203,72 = 30,04 + 0,43 + 2,70 = 30,04 %		

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

R = 1 : 500

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA		
		X (m)
1	7473110.0726	4968574.0544
2	7473112.4122	4968571.2443
3	7473115.9520	4968566.9500
4	7473104.6121	4968556.2251
5	7473104.4521	4968556.3951
6	7473099.0833	4968551.3560
7	7473097.8435	4968550.1262
8	7473095.3838	4968547.7964
9	7473093.9938	4968546.4765
10	7473093.7621	4968546.2651
11	7473092.3684	4968545.0008
12	7473091.0721	4968543.8151
13	7473089.7521	4968542.6251
14	7473086.9645	4968540.0871
15	7473070.6759	4968525.2585
16	7473063.1968	4968535.9377
17	7473079.9152	4968540.3363
18	7473085.8521	4968552.5751
19	7473089.2821	4968557.0151
20	7473090.8322	4968558.2852
21	7473095.3721	4968562.0051
22	7473106.5121	4968571.1351
23	7473108.4121	4968572.7251
KOORDINATE OBUHVATA		
24	7473123.0015	4968584.6360
25	7473126.9002	4968577.6248

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

Broj projekta:  
**UP - 31 - 06 / 2025**

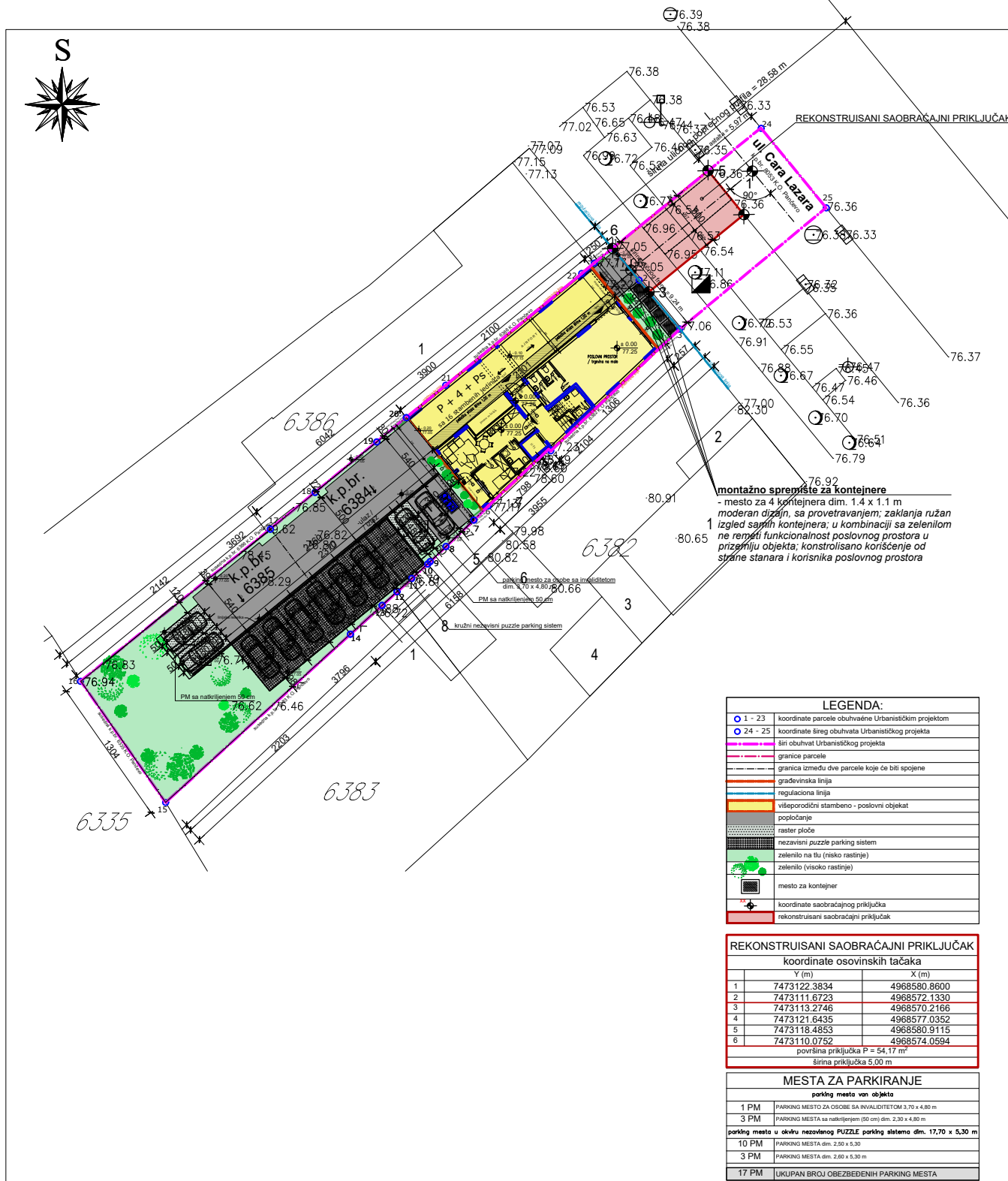
URBANISTIČKI PROJEKAT  
Investitor:  
**DANIJELA BLAGOJEVIĆ**  
Bradarac, Požarevac  
ul. Veljka Dugoševića br. 1

Objekat:  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI  
OBJEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i  
16 stambenih jedinica /  
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128  
k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo

Znak:  
**UP**

Datum:  
**IX 2025.**

Broj crteža:  
**4**



# PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 500

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA		
	Y (m)	X (m)
1	7473110.0726	4968574.0544
2	7473112.4122	4968571.2445
3	7473115.9520	4968566.0520
4	7473104.6121	4968556.2251
5	7473104.4521	4968556.3951
6	7473099.0833	4968551.3560
7	7473097.8435	4968550.1262
8	7473095.3838	4968547.7964
9	7473093.9938	4968546.4765
10	7473093.7621	4968546.2651
11	7473092.3694	4968545.0008
12	7473091.0721	4968543.8151
13	7473089.7521	4968542.6251
14	7473086.9645	4968540.0871
15	7473070.6759	4968525.2585
16	7473063.1968	4968535.9377
17	7473079.9152	4968540.5363
18	7473085.8521	4968552.5751
19	7473089.2821	4968557.0151
20	7473090.8322	4968558.2852
21	7473095.3721	4968562.0051
22	7473106.5121	4968571.1351
23	7473108.4121	4968572.7251

KOORDINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
24	7473123.0015	4968584.6360
25	7473126.9002	4968577.6248

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor: <b>DANIJELA BLAGOJEVIĆ</b> Bradarac, Požarevac ul. Veljka Dugoševića br. 1		
Odgovorni urbanista: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Cara Lazara br. 128 k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo		
Broj projekta: <b>UP - 31 - 06 / 2025</b>	Znak: <b>UP</b>	Datum: <b>IX 2025.</b>	Broj crteža: <b>5</b>



