

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

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

ZNAK:

IDR

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

IDR - 26 - 05 / 2025

INVESTITOR:

GOLDEN PROPERTIES DOO

Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
PIB: 112049489, MB: 21597350

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO -
POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i
23 stambene jedinice /

LOKACIJA:

Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

IDR - Idejno rešenje

PRIMERAK:

1

DATUM:

Septembar 2025. god

VLASNIK ATELJEJA:

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


pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.ing.arh.

0.1. NASLOVNA STRANA 0 - GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:

GOLDEN PROPERTIES DOO

Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V

MB: 21597350, PIB: 112049489

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI

OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
23 stambene jedinice /

Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27

k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Vrsta radova:

nova gradnja

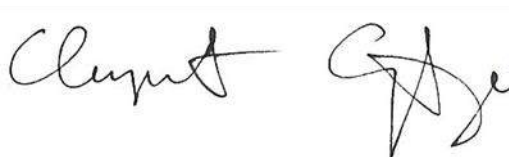

Glavni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

IDR - 26 - 05 / 2025
Pančevo, septembar 2025.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

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

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – i dr. zakon 9/20, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu Idejnog rešenja za novu gradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /, u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, određuje se:

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

Investitor:

GOLDEN PROPERTIES DOO
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
MB: 21597350, PIB: 112049489

Potpis:



TIJANA STALEČEVIĆ
zastupnik GOLDEN PROPERTIES DOO

Mesto i datum:

Pančevo, septembar 2025.

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant Idejnog rešenja za novu gradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /, u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

0	GLAVNA SVESKA	IDR - 26 - 05 / 2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 26 - 05 / 2025



Glavni projektant IDR:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:

IDR - 26 - 05 / 2025

Mesto i datum:

Pančevo, septembar 2025.

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	IDR - 26 - 05 / 2025
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 26 - 05 / 2025

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA

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

1. PROJEKAT ARHITEKTURE

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

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

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	u neprekinutom nizu	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	V kategorija	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učesće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	97,84%	112222 – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – preko 2.000 m ² ili P + 4 + Pk (PS))
	2,16%	123001 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo – do 400 m ² i P + 1
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 - ispravka tehničke greške, 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/22 – izmene i dopune)	
grad / opština:	Pančevo	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština / radova koji su predmet zahteva:	k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo – <i>predmetne parcele</i>	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta / priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	k k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo – <i>predmetne parcele</i>	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo – <i>predmetne parcele</i>	
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Distributivni sistem električne energije (DSEE)	
Priključak na distributivni sistem električne energije	Predviđen je NOVI PRIKLJUČAK . U svemu prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“ br. 2561200-D.07.15.-284352/2-2025, datum: 14.07.2025.
Ukupan kapacitet	<ul style="list-style-type: none"> • 23 brojila za 23 STAMBENE JEDINICE zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • 1 brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A <ul style="list-style-type: none"> • 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • 1 brojilo za PPZ HIDROCIL zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A <ul style="list-style-type: none"> • 2 brojila za PARKLIFT zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • 1 brojilo za GARAŽU zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A <p style="text-align: center;">UKUPNO: 30 (TRIDESET) BROJILA</p>
Vrsta priključka	tipski priključak; karakter: trajni
Vrsta mernog uređaja	trofazni
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	za svaku stambenu jedinicu po 1 brojilo - ukupno (23) 1 brojilo za poslovni prostor (1) 1 brojilo za zajedničku potrošnju (1) 1 brojilo za 1 putnički lift (1) 1 brojilo za PPZ hidrotil (1) 2 brojila za parklift (2) 1 brojilo za garažu (1)
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	1 brojilo za zajedničku potrošnju (1) 1 brojilo za 1 putnički lift (1) 1 brojilo za PPZ hidrotil (1) 2 brojila za parklift (2) 1 brojilo za garažu (1)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	/

Vodovod i kanalizacija							
Priključak na vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu mrežu	<p>Predviđen je NOVI priključak na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Lava Tolstoja.</p> <p>Predviđen je NOVI priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.</p> <p>Predviđen je NOVI priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.</p> <p>U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-8439/1, datum: 01.08.2025.</p>						
Ukupan kapacitet	<p>Predviđeno: 1 glavni vodomerni (kombinovani Ø50/20) u vodomernom šahtu na 1,5 m od regulacione linije, 23 novih vodomera (za svaku stambenu jedinicu po jedan) i 1 vodomerni za poslovni prostor.</p>						
Vrsta priključka	trajni						
Vrsta mernog uređaja							
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	<p>glavni vodomerni (1)</p> <p>vodomerni za svaku stambenu jedinicu (23)</p> <p>vodomerni za poslovni prostor (1)</p>						
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/						
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	/						
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/						
Netipični potrošači	/						
Saobraćajna infrastruktura							
Priključak na saobraćajnu infrastrukturu	<p>Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz ul. Lava Tolstoja – k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo.</p> <p><u>Novoprojektovani saobraćajni priključak</u> je širine 5,00 m, površine 49,61 m²</p> <p>Koordinate osovinskih tačaka</p> <table> <tr> <th>Y(m)</th><th>X(m)</th></tr> <tr> <td>1 7473288.9710</td><td>4969858.5112</td></tr> <tr> <td>2 7473288.6157</td><td>4969871.9457</td></tr> </table> <p>U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo, br. 03-404/2025, datum: 21.07.2025.</p>	Y(m)	X(m)	1 7473288.9710	4969858.5112	2 7473288.6157	4969871.9457
Y(m)	X(m)						
1 7473288.9710	4969858.5112						
2 7473288.6157	4969871.9457						
ukupan kapacitet	jedan saobraćajni priključak						
vrsta priključka	trajni						

Netipični potrošači	/
Telekomunikaciona mreža	
Priključak na telekomunikacije	<p>Predviđena je za 1 posl. prostor i za 23 stam. jedinica = ukupno 24 novih telefonskih / tv / internet linija.</p> <p>U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/270511/2-2025, datum: 18.06.2025.</p>
ukupan kapacitet	ukupno 24 priključaka

USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE

Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd	broj: 2561200-D.07.15.-284352/2-2025 datum: 17.07.2025.
JKP „Vodovod i kanalizacija“	broj: D-8439/1 datum: 01.08.2025.
JP „Urbanizam“ Pančevo	broj: 03-404/2025 datum: 21.07.2025.
JKP „Grejanje“ Pančevo	broj: 4/141 datum: 17.07.2025.
JP „Srbijagas“ Novi Sad	broj: 05-02-4-14/783-1 datum: 27.06.2025.
Telekom Srbija	broj: D209/270511/2-2025 datum: 18.06.2025.
JKP „Higijena“	broj: 02-87-2/2025-0106 datum: 18.06.2025.
MUP, Sektor za vanredne situacije:	broj: 07.22.1 broj: 217-4919/25 datum: 25.06.2025.
Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu	broj: 652/2 datum: 16.07.2025.

KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI

Grad Pančevo Gradska uprava Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj Odeljenje za saobraćaj	broj: 003415141 2025 08725 004 005 220 085 datum: 03.09.2025.
Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu	broj: 652/4 datum: 23.09.2025.

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele / parcela:	k.p.br. 4614/1 - 239,00 m ² k.p.br. 4614/2 - 210,00 m ² k.p.br. 4615 - 332,00 m ² = <u>ukupna površina parcela</u> <u>iznosi 781,00 m²</u>
	ukupna BRGP nadzemno:	prizemlje: 495,00 m ² I sprat: 504,00 m ² II sprat: 521,00 m ² III sprat: 521,00 m ² povučeni sprat: 524,00 m ² ukupno: 2.565,00 m²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	prizemlje: 495,00 m ² I sprat: 504,00 m ² II sprat: 521,00 m ² III sprat: 521,00 m ² povučeni sprat: 524,00 m ² ukupno: 2.565,00 m²
	ukupna NETO površina:	prizemlje: 448,82 m ² I sprat: 427,98 m ² II sprat: 443,58 m ² III sprat: 443,58 m ² povučeni sprat: 450,85 m ² ukupno: 2.214,81 m²
	BRUTO površina prizemlja:	prizemlje: 495,00 m ²
	površina zemljišta pod objektima / zauzetost:	495,00 m²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P + 3 + Ps
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	visina objekta / slemena: 15,50 m visina venca: 11,50 m
		kota trotoara: - 0.20 m kota prizemlja: ± 0.00 m kota venca: + 11.30 m kota objekta / slemena: + 15.30 m
	apsolutna visinska kота (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	kota trotoara: 77.80 kota prizemlja: 78.00 kota venca: 89.30 kota objekta / slemena: 93.30

	spratna visina:	prizemlje: h = 2,57 m – 2,60 m I, II, III i Ps: h = 2,60 m
posebni delovi objekta:	broj stanova / funkcionalnih jedinica:	23 stambene jedinice 1 poslovni prostor ukupno: 24 funkcionalne jedinice
	broj poslovnih prostora:	1 poslovni prostor / trgovina na malo
	broj garaža / garažnih mesta: 1PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² neto površine / poslovanje	4 garažna mesta dim.2,48 x 4,97m 2 garažna mesta dim.2,46 x 4,96m 2 garažna mesta dim.2,50 x 4,96m 1 garažno mesto dim.2,42 x 5,00m 2 spojena garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom 2 garažna mesta dim.2,50 x 5,00m 1 garažno mesto dim.2,30 x 5,00m 3 garažna mesta dim.2,30 x 4,80m
	broj parking mesta: 1PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² neto površine / poslovanje	7 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (4 sa natkriljenjem od 0,50 m);
	ukupno: 24 mesta za parkiranje za 24 funkcionalne jedinice (23 stambene jedinice i 1 poslovni prostor)	
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada sa kamenom vunom, dekorativnim slojem na mrežici i lepku
	orijentacija slemena:	pad ravnog ozelenjenog krova: I-Z
	nagib krova:	2%
	materijalizacija krova:	ozelenjen ravan krov
procenat zelenih površina:	min. 20%	ostvareno: 23,29% (181,94 m ²)
indeks zauzetosti:	max. 80%	ostvareno: 63,38% (495,00 m ²)
indeks izgrađenosti:		ostvareno: 3,28
popločane površine:		ostvareno: 10,74% (86,85 m ²)
raster ploče:		ostvareno: 9,31% (72,68 m ²)
način grejanja:		na struju toplotne pumpe vazduh - vazduh
druge karakteristike objekta:		/
predračunska vrednost objekta:		135.047.250,00 RSD

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / nalazi se u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, na k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo je 239,00 m², parcele k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo 210,00 m², a parcele k.p.br. 4615 K.O. Pančevo 332,00 m² = ukupna površina parcela iznosi **781,00 m²**.

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. 4614/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 92,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru, NE POSTOJI NA TERENU, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 52,00 m².

Postojeći objekti na k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 45,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 36,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 38,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 7** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 26,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Postojeći objekti na k.p.br. 4615 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Deo objekta ima odobrenje za upotrebu / izgrađen pre propisa / preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 82,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 10,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 7,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Novoprojektovani Višeporodični stambeno - poslovni objekat – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, u ulici Lava Tolstoja br. 25, 25A i 27. 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 dvadeset i tri (23) stambene jedinice u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju i parcelu k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,72 m od regulacione linije i k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 4613 i k.p.br. 4618 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu razučena. Udaljenje objekta od susedne parcele k.p.br. 4616 K.O. Pančevo je 7,16 – 7,47 m. Udaljenje objekta od regulacione linije i k.p.br. 4611 K.O. Pančevo – ul. Čumićeva je 11,19 – 23,89 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **80%** / ostvareno pod objektom: **63,38% - 495,00 m²**
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **20%** / ostvareno: **23,29% - 181,94 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 129,47 m² (16,57%)
2. +10% od raster ploča: 7,27 m² (0,93%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 45,20 m² (5,79%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	83,85	10,74
Raster ploče	72,68	9,31
Zelenilo na parceli / tlu	129,47	16,57
Površina parcela	781,00	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 m²**. 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 DVADESET I ČETIRI (24) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 garažna mesta dim.2,48 x 4,97m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim.2,46 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim.2,50 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim.2,42 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 2 **spojena** garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom
- 2 garažna mesta dim.2,50 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim.2,30 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 3 garažna mesta dim.2,30 x 4,80m u okviru prizemlja objekta;
- 7 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m / 4 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 3 bez natkriljenja;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica, 1PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

neto površina prizemlja:	448,82 m ²
neto površina I sprata:	427,98 m ²
neto površina II sprata:	443,58 m ²
neto površina III sprata:	443,58 m ²
neto površina povučenog sprata:	450,85 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	2.214,81 m²
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	495,00 m ²
bruto površina I sprata:	504,00 m ²
bruto površina II sprata:	521,00 m ²
bruto površina III sprata:	521,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	524,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	2.565,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za održavanje higijene i sanitarni hidrocil, prostorija za PPZ hidrocil, garaža, prostorija za odlaganje otpada i natkriveni deo PM.

U okviru **poslovnog prostora / trgovina na malo** / se nalazi prodajni prostor i wc. Na I, II i III predviđeno je po 6 stambenih jedinica, dok je na povučenom spratu predviđeno 5 stambenih jedinica sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **dvadeset i četiri** (24) funkcionalne jedinice = jedan (1) poslovni prostor + dvadeset i tri (23) stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m, sa orijentacionim brojem etaža P + 3 + Ps.

Ostvarena visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	77.80		
Kota prizemlja	± 0.00 m	78.00		
Kota venca	+ 11.30 m	89.30		
Kota slemena / objekta	+ 15.30 m	93.30	<i>Visina venca</i>	11,50 m
			<i>Visina slemena / objekta</i>	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

- Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine ulične fasade, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema ulici: $P = 289,41 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (115,76 m²)
Ukupno ostvareno: **26,57%** (76,90 m²); 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: $P = 293,47 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (88,04 m²)
Ukupno ostvareno: **19,07** (55,95 m²); 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 na regulacione linije iz ul. Lava Tolstoja 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 priložima u Idejnom rešenju.*

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovim 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 ($I=80 \text{ MCS}$), 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, jednokrilna. Glavna ulazna vrata su dvokrilna, zastakljena, sigurnosna, sa interfonskom bravom i otvaranjem na spolja. Svi prozori su od PVC-a.

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni priključak.

- **23** brojila za 23 STAMBENE JEDINICE, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PPZ HIDROCIL, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **2** brojila za PARKLIFT, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za GARAŽU, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

ukupno: 30 (trideset) brojila

U svemu prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“ br. 2561200-D.07.15.-284352/2-2025, datum: 14.07.2025.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-8439/1, datum: 01.08.2025.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz ul. Lava Tolstoja – k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo.

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **49,61 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

Y(m)	X(m)
1 7473288.9710	4969858.5112
2 7473288.6157	4969871.9457

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

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo, br. 03-404/2025, datum: 21.07.2025.

ZA OBJEKAT JE OBEZBEĐENO UKUPNO DVADESET I ČETIRI (24) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 garažna mesta dim. 2,48 x 4,97m u okviru prizemlja objekta;
 - 2 garažna mesta dim. 2,46 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
 - 2 garažna mesta dim. 2,50 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
 - 1 garažno mesto dim. 2,42 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
 - 2 **spojena** garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom
 - 2 garažna mesta dim. 2,50 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
 - 1 garažno mesto dim. 2,30 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
 - 3 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80m u okviru prizemlja objekta;
 - 7 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m / 4 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 3 bez natkriljenja;
- kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica, 1PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

NAČIN GREJANJA:

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

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za poslovni prostor i za svaku stambenu jedinicu po jedna nova telefonska / tv / internet linija – **ukupno: dvadeset i četiri (24) novih priključaka.**

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/270511/2-2025, datum: 18.06.2025.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđena su **četiri (4)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,40 x 1,10 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća. *Položaj posuda za privremeno skladištenje čvrstog neopasnog komunalnog otpada je prikazan na grafičkim prilogima.*

U svemu prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo, br. 02-87-2/2025-0106 od 18.06.2025. godine.




Glavni projektant:

Srđan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT			
Naziv i oznaka posebnog dela	Sprat	Struktura	Neto površina
GARAŽNO MESTO GM1	prizemlje	-	12,33 m²
GARAŽNO MESTO GM2	prizemlje	-	12,33 m²
GARAŽNO MESTO GM3	prizemlje	-	12,33 m²
GARAŽNO MESTO GM4	prizemlje	-	12,33 m²
GARAŽNO MESTO GM5	prizemlje	-	12,20 m²
GARAŽNO MESTO GM6	prizemlje	-	12,20 m²
GARAŽNO MESTO GM7	prizemlje	-	12,40 m²
GARAŽNO MESTO GM8	prizemlje	-	12,40 m²
GARAŽNO MESTO GM9	prizemlje	-	12,50 m²
GARAŽNO MESTO GM10	prizemlje	-	12,50 m²
GARAŽNO MESTO GM11	prizemlje	-	12,10 m²
GARAŽNA MESTA GM12 i GM13	prizemlje	-	29,50 m²
GARAŽNO MESTO GM14	prizemlje	-	11,50 m²
GARAŽNO MESTO GM15	prizemlje	-	11,04 m²
GARAŽNO MESTO GM16	prizemlje	-	11,04 m²
GARAŽNO MESTO GM17	prizemlje	-	11,04 m²
POSLOVNI PROSTOR	prizemlje		47,93 m²
STAN BR. 1	I sprat	dvoiposoban	82,60 m²
STAN BR. 2	I sprat	dvosoban	51,54 m²
STAN BR. 3	I sprat	jednoiposoban	55,11 m²
STAN BR. 4	I sprat	jednoiposoban	58,19 m²
STAN BR. 5	I sprat	jednoiposoban	58,69 m²
STAN BR. 6	I sprat	dvoiposoban	81,03 m²
STAN BR. 7	II sprat	dvoiposoban	87,13 m²
STAN BR. 8	II sprat	dvosoban	58,67 m²
STAN BR. 9	II sprat	jednoiposoban	59,05 m²
STAN BR. 10	II sprat	jednoiposoban	58,19 m²
STAN BR. 11	II sprat	jednoiposoban	58,69 m²

STAN BR. 12	II sprat	dvoiposoban	81,03 m²
STAN BR. 13	III sprat	dvoiposoban	87,13 m²
STAN BR. 14	III sprat	dvosoban	58,67 m²
STAN BR. 15	III sprat	jednoiposoban	59,05 m²
STAN BR. 16	III sprat	jednoiposoban	58,19 m²
STAN BR. 17	III sprat	jednoiposoban	58,69 m²
STAN BR. 18	III sprat	dvoiposoban	81,03 m²
STAN BR. 19	povučeni sprat	dvoiposoban	96,02 m²
STAN BR. 20	povučeni sprat	dvoiposoban	116,10 m²
STAN BR. 21	povučeni sprat	jednoiposoban	58,19 m²
STAN BR. 22	povučeni sprat	jednoiposoban	58,69 m²
STAN BR. 23	povučeni sprat	dvoiposoban	81,03 m²

0.10. USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 002718188 2025 08725 004 353 018
Датум : 04.08.2025. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву "GOLDEN PROPETIES"DOO- 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 или доградње стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	"GOLDEN PROPETIES"DOO, Панчево, ул.Иве Курјачког бр.115Б, путем Срђана М. Кирића дип.инж.арх.
МБ/ПИБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Лава Толстоја бр 25, 25а, 27 Панчево
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 4614/1, 4614/2, 4615
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 4614/1, 4614/2, 4615 КО Панчево се налазе у градском блоку бр.099 и планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, МАЛИ БЛОК.

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву 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 град Панчево

инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у сквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство 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:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,60м
- 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 ИЗДЊИМ 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 слободностojeћи, 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 паритета минимално 1.6м

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

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

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, 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 етажу објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

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

СПРАТ

- Мезанин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)

- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

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

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.

- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

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

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 отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

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

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

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ 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 објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

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

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

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

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

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра-МАЛИ БЛОК:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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 табlici. 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)		Оријентациони број етажа
венац	слемена	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као 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 (дугом 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. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, 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/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места

- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- магацини 1пм/4 запослена

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,5м / 3,7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

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

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

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

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

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

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

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

Изузетно од одредбе става 2. услови 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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички 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.

град Панчево

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 поаредљивости 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. 8/2011) и Правилником 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).

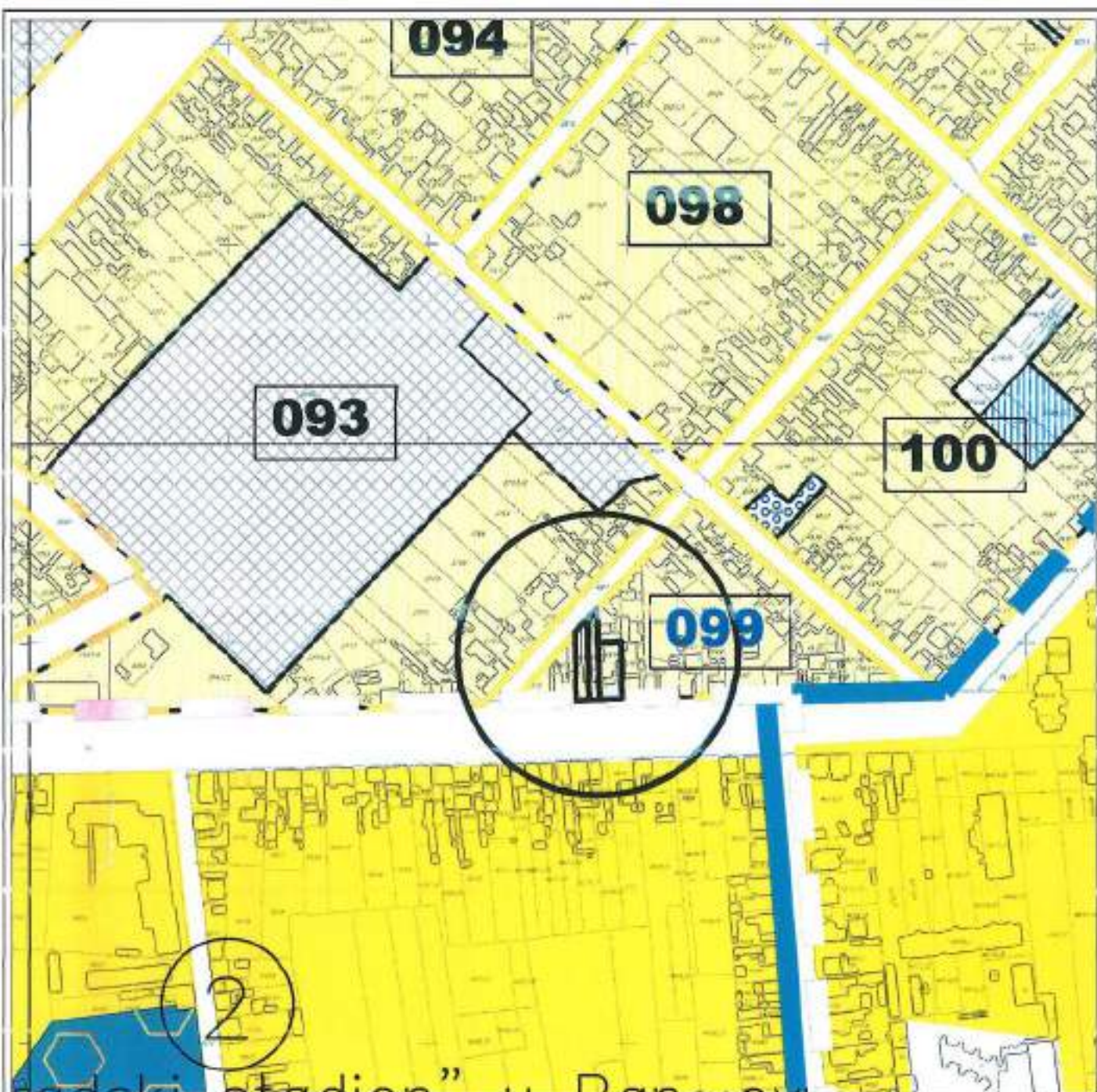
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 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

Засминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:



полюкај предметних парцела

----- граница обухвата плана

----- граница блокова

01-167 бројеви малих блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

----- становање са компатибилним наменама



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,

грађевинско,

стамбено - комуналне

послова и саобраћај

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић

Стајић

дипл.инж.арх.

Обрађивач:

Вера Томашевић

дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић

граф.тех.

Пароф:

Пароф:

Пароф:

Назив плана:

План генералне регулације - Целина 1 - шири центар (крug 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 претехозна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана за кат.парц. бр. 4614/1, 4614/2, 4615 К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић

дипл.правник

предмет бр:

2718188
2025

Цртеж бр:

1

Размер:

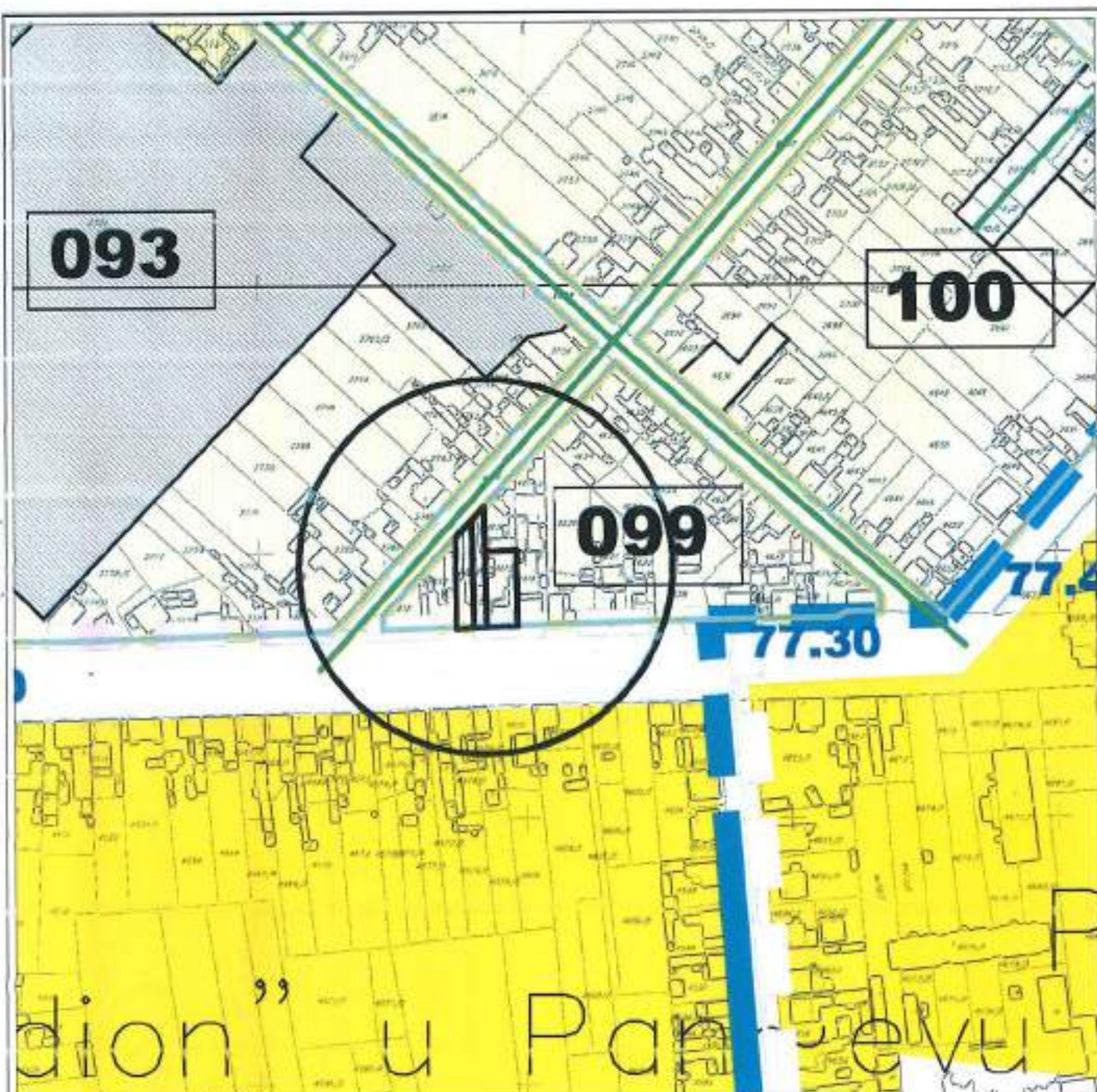
А4

Датум:

07/2025.

Пароф:

М



ЛЕГЕНДА:

- положај предметних парцела
- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулacionна линија
- бројеви блокова

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		Većinska (kao) strana
	venac	zidova	
	11.5	15.5	7+2+19/19.4

Напомена 1:
Број етажа важи само као оријентациони параметар

Постојеће саобраћајнице

- сталбене саобраћајнице
- главна граница саобраћајнице



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

Назив плана:
План генералне регулације
Целина 1 - шири центар
(крug 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)

Предмет бр:
- 2718188
2025

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
4614/1, 4614/2, 4615
К.О. Панчево

Цртеж бр:
2

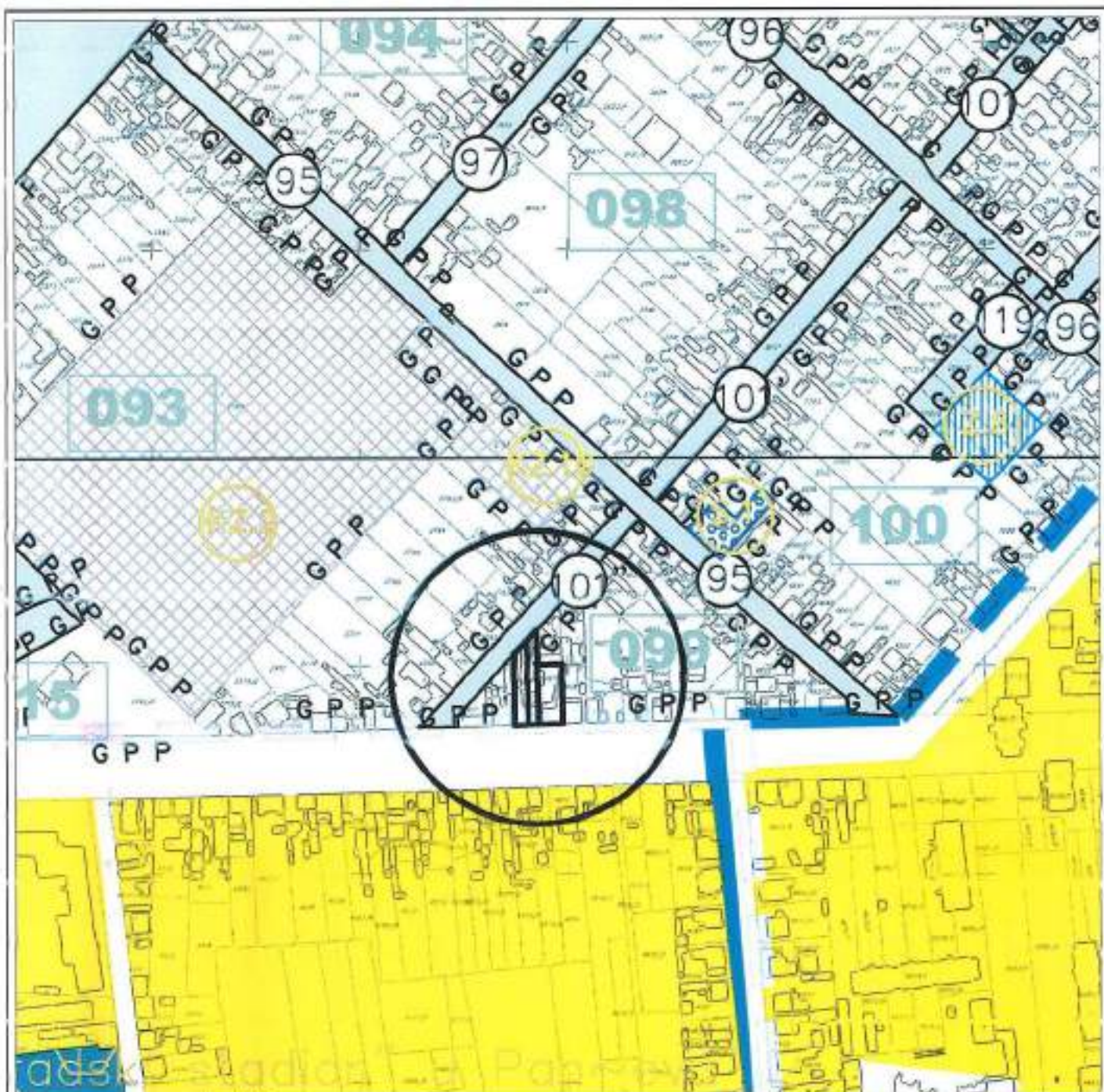
Размера:

Датум:
07/2025.

Секретар секретаријата:
Јасмина Павловић
дипл.правник

Параф:

N



ЛЕГЕНДА:

- половина предметних парцела
- граница postojeće парцеле
- граница postojeће објекта
- продужетак граница postojeћег објекта
- граница обухвата плана
- бројеви грађевинских блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- грађевинско земљиште остале намене



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
мestu 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)

Предмет бр:
2718188
2025

Шеф одељења:
Душанка Антонијева
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр.
4814/1, 4814/2, 4815
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:
2718188
2025

Датум:
07/2025.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Nenad Perić
Digitally signed
by Nenad Perić
Date:
2025.07.11
07:36:28 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:18:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b1118022-1724-48fc-aafd-c2d0949c39a6
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/1
Површина m²:	239
Број извода (*):	17715
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	92
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА

Кућни број:	25
Кућни подброј:	
Површина m ² :	92
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

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. 07:19:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		d461f012-f5ac-474a-9dfc-5745e2332b26
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА	
Број парцеле:	4614/1	
Површина m²:	239	
Број извода (*):	17715	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	2	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
Површина m²:	52	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А	
Матични број лица:	0607957860100	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/2	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А	
Матични број лица:	2309957865036	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/2	
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА	

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 52
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: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица: 0607957860100
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Назив: ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица: 2309957865036
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа: 15.04.2011.
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. 07:19:48

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0089c286-a0f9-457e-b68f-ab02ccf8b5bf
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/1
Површина m²:	239
Број извода (*):	17715
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	95
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТОДОРОВИЋ (НИКОЛА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	2309957865036
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
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

Digitally signed
by Nenad Perić
Date:
2025.07.11
07:37:24
+02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:21:29

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	979ba315-a86c-4c0f-ab21-deb038aa7557
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	45
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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:	1
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	25
Кућни подброј:	А
Површина m²:	45
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:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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. 07:21:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	77ed31f6-36b6-4fc5-8fa2-e6dc0672716e
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	36
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	36
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А

Матични број лица: 0607957860100

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. 07:22:15

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	fbc1ed8a-0f5c-450f-8394-fba8b5ceb418
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	38

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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:	6
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	25
Кућни подброј:	Б
Површина m²:	38
Корисна површина m²:	31
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А

Матични број лица: 0607957860100

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. 07:23:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	159cf54a-f5d3-49b9-9b2e-4e0c28e7f4d3
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	26
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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:	7
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	26
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А

Матични број лица: 0607957860100

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. 07:23:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e64ba4ab-dafb-4ebf-b1b2-e44af4719c6f
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4614/2
Површина m²:	210
Број извода (*):	9831

Подаци о делу парцеле

Број дела:	8
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	65

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВИЋ (МИЛАН) ДАРКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 25 А
Матични број лица:	0607957860100
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
07:38:08 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:25:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	39918466-5f03-4525-ae15-e42617c7ca38
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	27
Кућни подброј:	
Површина m ² :	121
Корисна површина m ² :	114
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ДЕО ОБЈЕКТА ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ/ИЗГРАЂЕН ПРЕ ПРОПИСА/ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	22.09.2023.
Трајање терета:	
Опис терета:	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР.1 СЕ САСТОЈИ ИЗ СТАРОГ ДЕЛА У ПОВРШИНИ ОД 49М2, КОЈИ ЈЕ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, НА КОГА ЈЕ ДОГРАЂЕН ДЕО У ПОВРШИНИ ОД 72М2 ЗА КОГА ЈЕ ИЗДАТО РЕШЕЊЕ О ОЗАКОЊЕЊУ БР.V-18-351-313/2023 ОД 16.8.2023.,КОЈЕ ЈЕ ЈЕ ИЗДАО СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ТАКО ДА ЈЕ УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 121М2.

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. 07:26:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3d913269-87c3-4a2a-8b40-564ba75e7ca5
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	82
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	27
Кућни подброј:	Б
Површина m ² :	82
Корисна површина m ² :	64
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
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. 07:26:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bac95c58-0f9d-4f89-9445-06f379922938
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	10
Корисна површина m ² :	8
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
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. 07:26:40

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ce147a31-e0bb-4e4a-b2b3-6b412f36bfc3
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	7
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

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

Број објекта:	6
Назив улице:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	7
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
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 магистралне државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.07.2025. 07:26:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	85051b84-87c3-4862-a2e9-e27e104cbea3
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:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	4615
Површина m²:	332
Број извода (*):	2637
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	112
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИЛИЈЕВ СЛАВИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	0209971865039
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Назив:	ЈОВАНОВИЋ ДУШИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 27
Матични број лица:	1602973865068
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/4
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
Датум уписа:	09.07.2020.
Трајање терета:	
Опис 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

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-26239/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

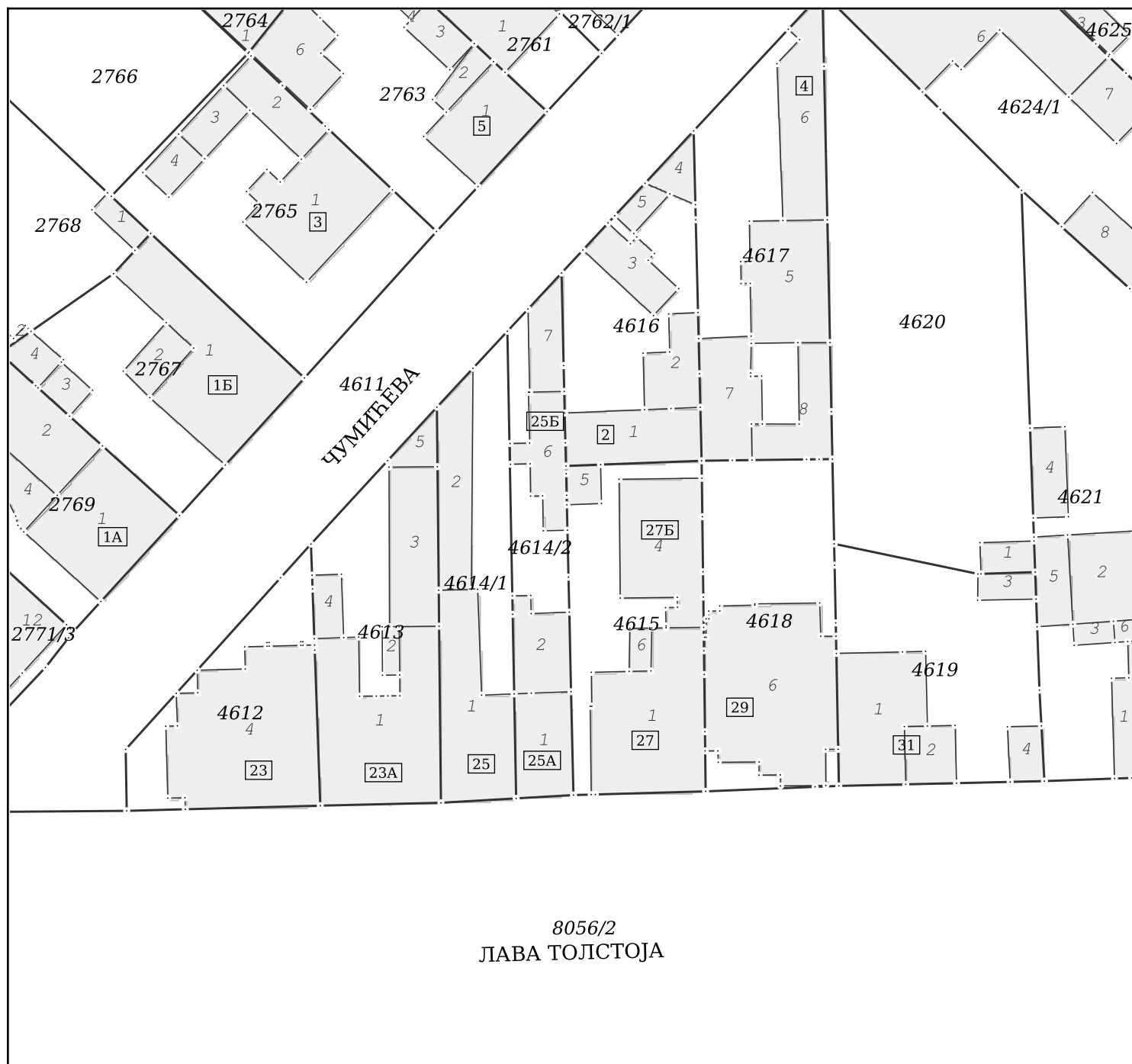
Датум: 7/7/2025 11:39:09 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

4614/1, 4615, 4614/2

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

07.07.2025 године у 09:47

Ivana Urošević

07/07/2025 10:59:59

М.П. _____

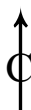
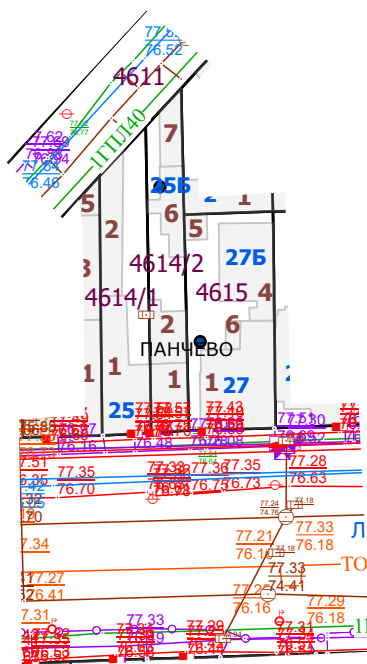


Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 7/7/2025 9:02:05 АМ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-16847/2025

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



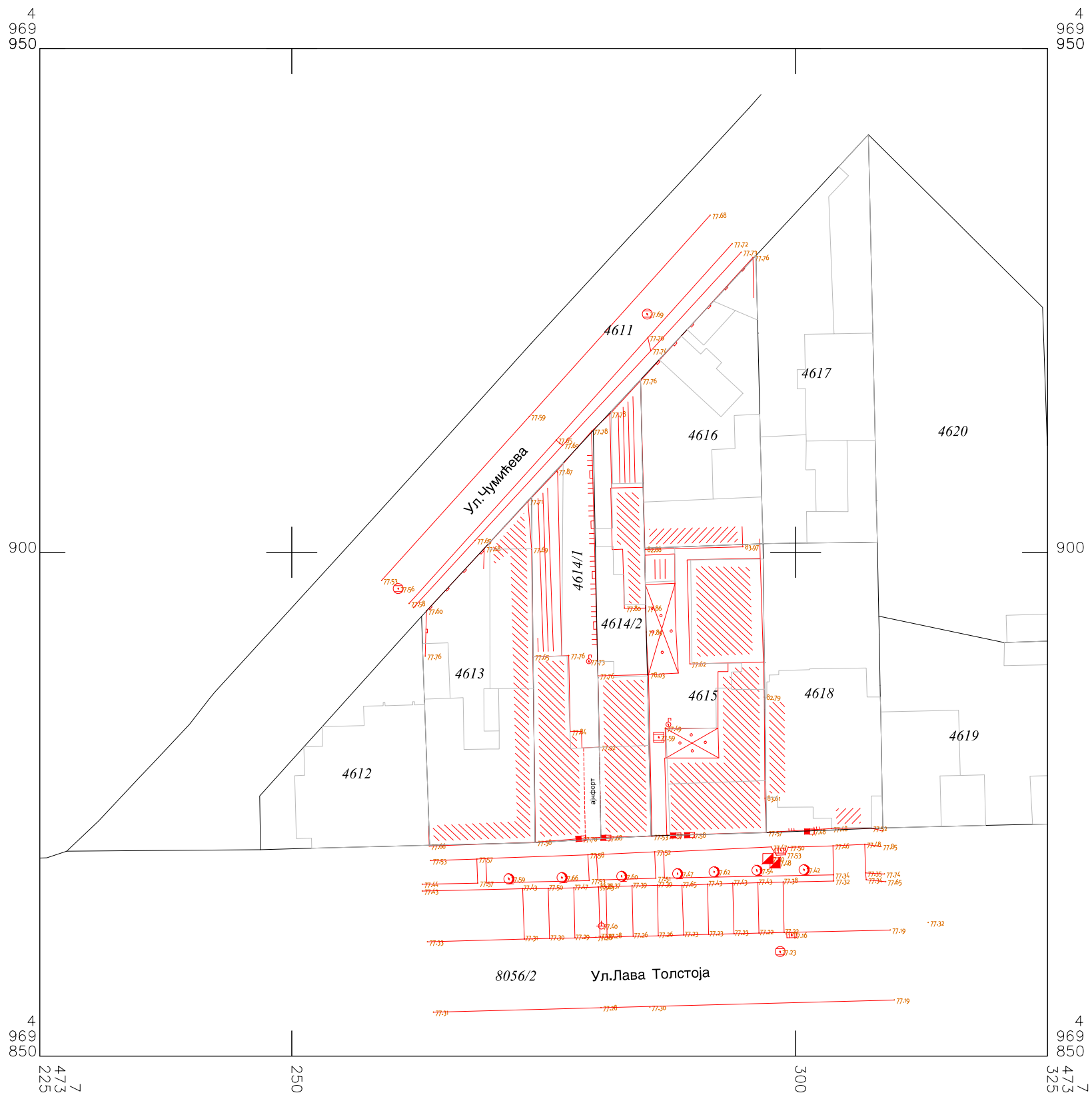
Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
07.07.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

Катастарско-топографски план

Локација: Катастарске парцеле број 4614/1, 4614/2 и 4615 у КО Панчево



Размера 1:500

ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
— Катастарско стање

Снимљено дана:01.04..... 2023 год.

Директор:

Ненад Периф, дипл. инж. геод.



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

AAAE6067323179266

ПР-ЕНГ-01.78/02

2561200-Д.07.15.-284352/2-2025, 17.07.2025

ЦЕОП:

Наш број: БС 110-Д.07.15.-284352-25/2

Панчево, 14.07.2025

ГОЛДЕН ПРОПЕРТИЕС ДОО

ИВЕ КУРЈАЧКОГ бр. 115Б

26000 ПАНЧЕВО

Одпучујући о захтеву надлежног органа од 14.07.2025. године, поднетог у име ГОЛДЕН ПРОПЕРТИЕС ДОО, ПАНЧЕВО, ИВЕ КУРЈАЧКОГ бр. 115Б на основу члана 140 Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 25.25А, 27 парцела број 4614/1, 4614/2, 4615, 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-26-05-2025 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: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-3 Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, 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 вентилу 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 "Електродистрибуција Србије" ДОО. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да није могуће приступити се улазу.

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једносполну електроизолизовану 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 одређби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.

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

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

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну оклопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0.1 сек. и има нараву за испитивање.

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

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

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

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNH $\Phi E180$ одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место вазивања прикључка на систем: КПК НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА

Опис прикључка до мерног места: ПОСТОЈЕЋИ НН КАБЛОВСКИ ВОД ИСПРЕД ОБЈЕКТА РАСЕЋИ И ПО ПРИНЦИПУ УЛАЗ-ИЗЛАЗ УВУЋИ У НОВ КПК.

ПОСТОЈЕЋЕ КПК ПО ПОТРЕБУ УКИНУТИ ИЗРАДОМ НН СПОЈНИЦА (обавеза Странке да се јави у ЕДС ради подношења захтева за укидањем постојећих кпк)

ПРЕ ПУШТАЊА У ОБЈЕКТА У ПОГОН , ПО ПОТРЕБИ, УРАДИТИ ПРЕВЕЗИВАЊЕ КОРИСНИКА ТАКО ДА КОРИСНИКЕ У ЛАВА ТОЛСТОЈА ОД 29-43 ПРЕВЕЗАТИ НА НН ИЗВОД ИЗ ТО ЈОСИФА МАРИНКОВИЋА ИЗВОД 02 Ј.МАРИНКОВИЋА ОД ЧУМИЋЕВЕ ДО М.МАРКОВИЋ

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм²

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х16мм².

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х25мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 25А.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту, три 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	Номинал. струја (А)	
1	СТВОВИ	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	СТВОВИ	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	ПАРКИНГ ЛИФТ	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	СТВОВИ	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	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:		30				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређаји: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

6. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	1.322.676,95	РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	723.439,13	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	2.103.054,08	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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;

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 истоватној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити.

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



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

Огранак Електродистрибуција Панчево

14.07.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-284352-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г42

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Трифазни, подземни, снага до 43,5кВ, до 32 бројила	кВт	29,00	45.809,55	1.322.676,95	0,00
УКУПНО					1.322.676,95	0,00
ПДВ 20%					264.535,39	0,00
ИЗНОС					1.587.212,34	0,00
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	станова: (Широка потрошња)	кВ	396,75	1.397,95	554.636,66	0,00
2	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	кВ	34,50	1.397,95	48.226,26	0,00
3	ГАРАЖА (Широка потрошња)	кВ	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	кВ	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
5	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	кВ	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
6	ЛИФТ (Широка потрошња)	кВ	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
7	ХИДРОЦИП ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	кВ	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
ЗБИР:					723.439,13	0,00
УКУПНО					723.439,13	0,00
ПДВ 20%					144.687,83	0,00
ИЗНОС					868.126,96	0,00
Трошкови противпожарног прикључка						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00
УКУПНО					56.938,00	0,00
ПДВ 20%					11.387,60	0,00
ИЗНОС					68.325,60	0,00
Укупан износ					УКУПНО	ЕД
СВЕГА					2.103.054,09	0,00
ПДВ 20%					420.610,82	0,00
ИЗНОС					2.523.664,90	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,
Тел/Факс 013-345-377; тел-факс 013-319-477
e-mail адреса: office@vodovodpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 8439/1
Панчево, 1.8. 2025 год.

Инвеститор: „GOLDEN PROPERTIES“ DOO, Улица Иве Курјачког бр. 115 В, Панчево
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27
кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево

На основу вашег захтева (наш бр. Д-8439) достављеног путем email-а у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 11.7.2025. год који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици у улици Лава Толстоја постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења који садржи технички опис, хидраулички прорачун са аксонометријском шемом, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним калацитетима, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Захтевани пречници прикључака су: водовод РЕ OD 75, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 160.
- Прикључни шахтови налазе се на око 1,5m од регулационе линије и приказани су у пројектној документацији.
- Постојећи објекти на парцели прикључени су на градску водоводну и фекалну канализациону мрежу. 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.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 225 у улици Лава Толстоја.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налазити се на око 1,50m од регулационе линије.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка пречника РЕ OD 75. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани 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) су 140X200 mm.
- Носивост шахт поклопца 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 канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

• Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидрошила 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 OD 315 у улици Лава Толстоја, пречник прикључка је OD 160. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колском улазу објекта, на око 1,5m од регулационе линије.
- 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 канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- 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:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију у улици Лава Толстоја. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног атмосферског шахта, налази се у колском улазу објекта, на око 1,5m од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

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 предрачуни радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
 - 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 исходања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
 - На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
 - Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
 - Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
 - Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
 - Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
 - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
 - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и 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 вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („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 објеката.
- НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног пословног објекта П+3+Пс (1 пословни простор и 23 стамбене јединице) у улици Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, кат. парц. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже

Б.Д. ДИРЕКТОРА
Александар Радловић, дипл. грађ. инж.



This is a detailed cadastral map of a residential area in Belgrade. The map shows numerous building footprints, each labeled with a unique identification number (e.g., 2760, 2762/2, 2764, 2766, 2768, 2770, 2771, 2761, 2763, 2765, 2767, 2769, 4611, 4612, 4613, 4614/1, 4614/2, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4625, 4626, 4627, 4628, 4629, 4630/1, 4630/2, 4631, 4632, 4633, 4634, 4635, 4636, 4637, 4638, 4639, 4640, 4641, 4642, 4643, 4644, 4645, 4646, 4647, 4648, 4649, 4650, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4658, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663, 4664, 4665, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4675, 4676, 4677, 4678, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704, 4705, 4706, 4707, 4708, 4709, 4710, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4716, 4717, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742, 4743, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4749, 4750, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768, 4769, 4770, 4771, 4772, 4773, 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803, 4804, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4823, 4824, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4840, 4841, 4842, 4843, 4844, 4845, 4846, 4847, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871, 4872, 4873, 4874, 4875, 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4891, 4892, 4893, 4894, 4895, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900, 4901, 4902, 4903, 4904, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4913, 4914, 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922, 4923, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4932, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4948, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4978, 4979, 4980, 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986, 4987, 4988, 4989, 4990, 4991, 4992, 4993, 4994, 4995, 4996, 4997, 4998, 4999, 5000). A specific building, located in the center-right of the map, is highlighted in yellow. This building is labeled with the number 4615. The map also shows various utility lines and networks, including water supply (Водовод), sewerage (Канализација), and electricity (Електрика). The map is oriented with North at the top. The scale of the map is 1:10,000. The map is a technical drawing and is not a photograph.

Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	17.07.2025.
Образила:	Љубиша Марић, инж.геод.



Јавно предузеће

„Урбанизам“ Панчево

Број: 03-404/2025

Панчево, 21.07.2025.

ДОСТАВИТИ:

"GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево

Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево, Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево, (у даљем тексту – Инвеститор), 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.гл. Р Србије" бр. 87/2023), доноси:

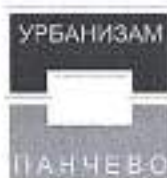
РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарским парцелама топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево у Ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцелама топ.бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево остварити преко планираног саобраћајног прикључка, дефинисаног осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8056/2 К.О. Панчево-Ул. Лава Толстоја и како је то приказано на ситуационом плану урађеном од стране "AchiTech" Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.
Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Лава Толстоја и како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
- Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,0 м и управно у односу на постојећи коловоз Ул. Лава Толстоја на кат. парцели бр. 8056/2 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде 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, бициклистичком стазом и нивелетом коловоза у Ул. Лава Толстоја, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



- 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 и бициклическе стазе, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Лава Толстоја.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Лава Толстоја.
- 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 03-404/2025 од 17.06.2025 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. Лава Толстоја, као и безбедног прикључка на постојећи коловоз Ул. Лава Толстоја, уз обавезу и да се усклади и да се поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Лава Толстоја.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Краљевска 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461890-69 (Banca Intesa)



- 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. Лава Толстоја, у бициклистичку стазу и у цео попречни профил Ул. Лава Толстоја, закључно са постојећим коловозом Ул. Лава Толстоја.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

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

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

VI. Инвеститор је приказао потребу за укидањем два постојећа паркинг места, тако да ће ови услови важити само уколико Инвеститор прибави решење о укидању паркинг места од стране Градске управе Града Панчева, Одељења за саобраћај, које се налази на траси будућег саобраћајног прикључка. Приликом укидања једног паркинг места Инвеститор је обавезан да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 240.000,00 динара. Осим

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



укидања два паркинг места, све остале саобраћајне површине до ивице коловоза Ул. Лава Толстоја задржати као у постојећем стању.

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 исказано заузеће јавне површине саобраћајним прикључком рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Инвеститора "GOLDEN PROPERTIES" ДОО Панчево, Ул. Иве Курјачког бр. 115 В, 26000 Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник РС 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, 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, 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" Долово донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1



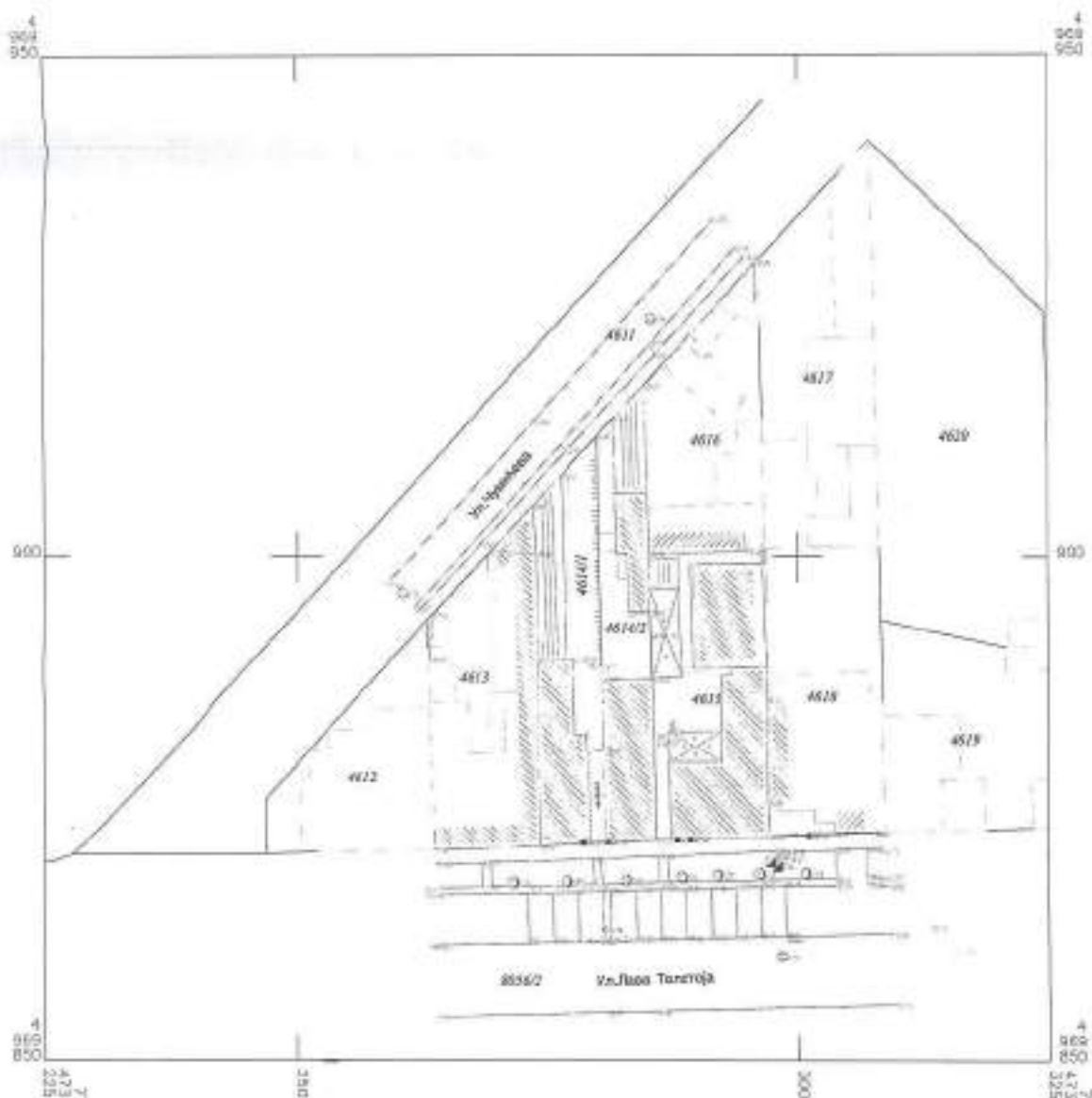
Директор

Славе Војановски, дипл. инж. архитектуре

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Катастарско-топографски план

Локација: Катастарске парцеле број 4614/1, 4614/2 и 4615 у КО Панчево



Размере 1:500

ЛЕГЕНДА:

- Фактично стање
— Катастарско стање





4/141

17.07.2025. год.

GOLDEN PROPERTIES D.O.O.

Иве Курјачког бр. 115В, Панчево



Наш број: TP/C-1959

Панчево, 15.07.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта и исходавање локацијских услова

За потребе израде урбанистичког пројекта и исходавања локацијских услова за изградњу:

- вишепородичног стамбено - пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице

у ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27 у Панчеву, на кат. парцелама бр. 4641/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчево, инвеститор GOLDEN PROPERTIES D.O.O., Панчево, ул. Иве Курјачког бр. 115В, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања, а све за прикључење наведеног објекта на даљински систем грејања.

Укупна грејана површина објекта је $P_{\text{НЕТО}}=1.650,64\text{m}^2$. (наведена у захтеву од 17.06.2025. год. , наш број: 4/141 и допуна мејлом од 01.07.2025. год.)

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објекат може да се снабдева топлотном енергијом из система даљинског грејања из топлане Котеж, која располаже са довољним капацитетом.
- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје фактички услови, јер је потребно да се изгради недостајућа инфраструктура од постојећег топловода у ул. Лава Толстоја.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавних овлашћења ЈКП "Грејање" Панчево закључи уговор о доградњи постојећег топловода, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора са ЈКП "Грејање" Панчево о доградњи недостајуће инфраструктуре.
- Место прикључења се налази код објекта у ул. Лава Толстоја бр. 23 на кат. парц. бр. 8056/2 к.о. Панчево где је потребно извести лиру. Топловод даље извести преко кат. парц. бр. 8056/2 к.о. Панчево у дужини око 35м димензије DN80/160 и изградити шахт. Од шахта извести прикључни топовод димензије DN40/110 до кат. парц. на којој ће бити изграђен објекат који је предмет прикључења. Процењени топлотни губици су око 140kW. За прикључење стамбеног објекта потребно је доградити топоводну инфраструктуру у дужини око 35m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топоводну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t=65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t=20^{\circ}\text{C}$.
- Топлотну подстанцу је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Изградњу прикључног топловода од недостајуће инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева", бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 637,00 динара/м² без ПДВ-а. (на дан 15.07.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Потребно је у сваком објекту предвидети топлотну подстанцу која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, коју треба да обезбеди инвеститор, која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5м.
- Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.
- Подстанца мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
- Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 А.
- У просторији која се планира за подстанцу потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
- Инвеститор је обавезан да постави кабл (IYsty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5м од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

- Топловод извести предизолованим цевима атестираним од произвођача са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Спојеве две цеви извести термоскупљајућом спојницама, а затим поставити термоскупљајуће манжетне. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Извршити антикорозивну заштиту спојева пре постављања изолације.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "L", "Y" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600мм дубине 2000мм, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600мм или $\varnothing 600$, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

ПОДСТАНИЦА

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

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте – специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.
- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин:
хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*
- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.
 - За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
 - Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr, DIEHEL, SIEMENS, KAMSTRUP или ITRON
 - Мерила треба да буду опремљена М-бус комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
 - Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LIYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
 - Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстанци. Орман RO-K је потребно опремити са: М-бус цонвертер-ом, GPRS роутер-ом, сервисном утичницом 230В 10А и унутрашњом светиљком.
 - Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
 - Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
 - Приликом димензионисања кабла за М-бус комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Битс/с.
 - Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
 - За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "Т" комаде са прикључком М10х1мм
 - Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
 - DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10цм.
- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.
- За пројектовање и извођење унутрашњих инсталација Инвеститор може да се одлучи између двоцевног система или подног које ми препоручујемо. **Искључена** је могућност извођења **једноцевног** система грејања у објекту.
- У двоцевном систему грејања цеви могу бити изведене и у поду, али је искључена могућност да спојеви буду изведени у поду у равнајућем слоју.
- За хоризонтални развод за прикључење грејних тела предвидети бакарне цеви са пластичном облогом које ће се водити у поду од разводног ормана до грејних тела у становима.
- У разводним ормарићима обавезно извршити спајање навојним фитинзима, искључена је могућност спајања пресом.
- Бакарне цеви поставити у поду просторија у равнајућем слоју. Предвидети да кроз отворе за врата цеви буду постављене кроз средину отвора како би се избегла евентуална оштећења код постављања прагова.
- Постављање и испитивање цеви у поду ће се извести пре постављања равнајућег слоја и подног прекривача. Испитивање цеви напуњених водом под притиском од 3 бар ће се извршити пре постављања равнајућег слоја и у том стању треба да буду и у току израде равнајућег слоја, како би се одмах уочило евентуално оштећење цеви. Након испитивања ће бити сачињен записник и дата сагласност за наставак радова од стране ЈКП "Грејање".
- Уграђена грејна тела морају да имају уверење да поседују корозиону отпорност у опсегу РН вредности од 5 до максимално 9 и да се могу применити у системима за даљинско грејање, уз одржавање прописаног квалитета воде осталих параметара у дистрибутивном систему.
- На сваком грејном телу уградити вентил са термостатском главом и успонском цеви и навијком, а на супротној страни вентил за ручно одзрачивање, осим на грејном телу у купатилу.
- На грејним телима у купатилима уградити вентил без термостатске главе.
- На сваком потопљеном грејном телу предвидети славину за пражњење инсталације.
- У секундарној инсталацији није дозвољена уградња поцинкованих елемената.
- Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од поцинкованог или бојеног челичног лима тако да и потисна и повратна цев буду у истој облози.

Обавештење:

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

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

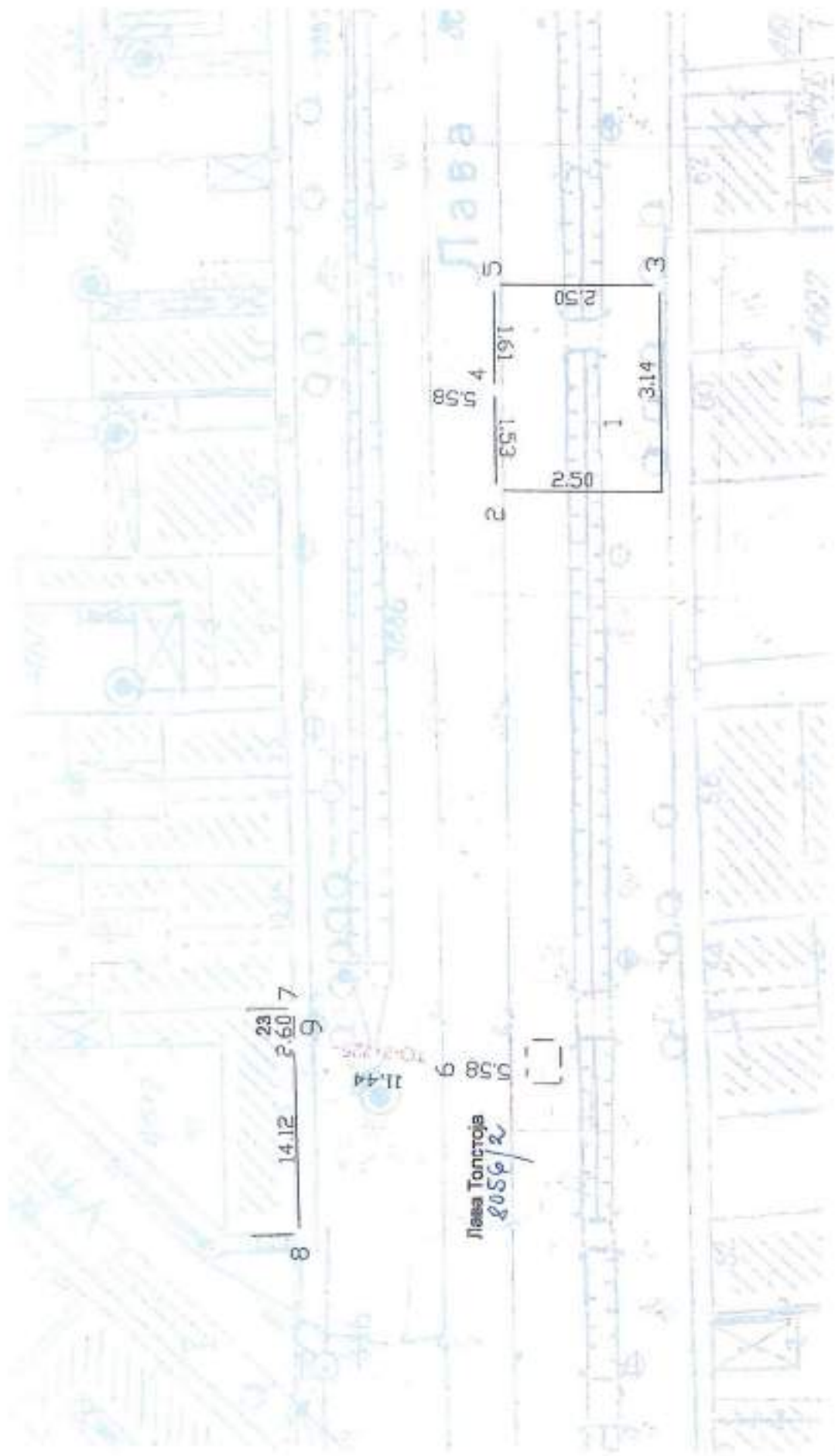
Прилог:

Скица предложене трасе



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



Укупна дужина: 17.02m



ЈКП "ГРЕЈАЊЕ" Панчево



LEGENDA

- graničnica parcele
- gabariti objekta (građevinska linija)
- graničnica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pri Upotrebi)
- Všeporedični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprijekloveni kolski priljučak P = 48,91 m²
- Popločanje P = 111,84 m²
- Zelene površine / rasko vegetacija P = 173,68 m²
visoka vegetacija - ukupno 25,85 m²
(min. 10% od zelene površine) otvoreno 14,88 %
- konjeter / ukupno 4 konjetera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

KOORDINATE OSNOVNIH TAČAKA sopstveni priljučak	
Y	X
1 7473285,8710	4889358,5112
2 7473285,8157	4889371,9457
Širina koleškog priljučka: 5,00 m	
Površina koleškog priljučka: P = 48,91 m ²	

OSNOVNI JE IJUNO 24 MESTA ZA PARKIRANJE ZA SIFUNKCIONALNE JEDINICE TTS	
U OVOJU PRIZEMLJA OBJEKTA	
• 11 GARAZNIH MESTA DIM. 2,30 x 4,00 m	
• 2 GARAZNA MESTA DIM. 2,30 x 5,00 m	
• 5 RPOJNA GARAZNA MESTA DIM. 5,00 x 5,00 m sa stube sa invalidizacijom	
• 4 PARKING MESTA - JEDNA KOORDINOVANA PARKIRUJ. JEDINICA DIM. 5,30 x 5,00 m	
PARKING MESTA NA PARCELI	
• 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,00 m sa stube sa invalidizacijom 5,00 m	

4612

4613

4616

4617

4618

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 250

IDR - IJUNO REŠENJE		Faza projekta:	
Poslednja		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
ARCHI <i>TEC</i>		Ime:	
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERSKI I KONZULTING		GOLDEN PROPERTIES DOO	
Odgovorni projektant:		Pančevo,	
Srđan M. Kirić		ul. Ive Karpačkog br. 115V	
Projekat:		Objekat:	
IDR - 26 - 05 / 2025		VŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1. podzemnom prostorijom i 20 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Ivo Tolstoja br. 25, 25A, 2B k.p.br. 8056/2 i 8057/2 K.O. Pančevo	
Dati:		Dati:	
AG		VII 2025	
Dati:		Dati:	
1:1		1:1	

JKP "TREJANJE" Pančevo

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„GOLDEN PROPERTIES“ d.o.o.

26000 Панчево

Ул. ИВЕ КУРЈАЧКОГ 115 В

Ваш број

05-02-4-14/783-1

Наш број

Датум

27.06.2025

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27, на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 19.06.2025 год. (захтев нема број), наш број 05-02-4-14/783 од 19.06.2025.год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27 на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 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 40 и ПЕ d 63 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 "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топлковод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топлводова	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високотисак и нискотисак водови	0,4	0,3
Шахови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насп, усек	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 Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.

- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- 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 вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са једним пословним простором и 23 стамбене јединица у Панчеву, улица Лава Толстоја број 25, 25 А, 27 на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 к.о. Панчевона 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, бицикlistичких 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, бицикlistичка 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 ("плицовањем") 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 samozapaljenju.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијасгас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац

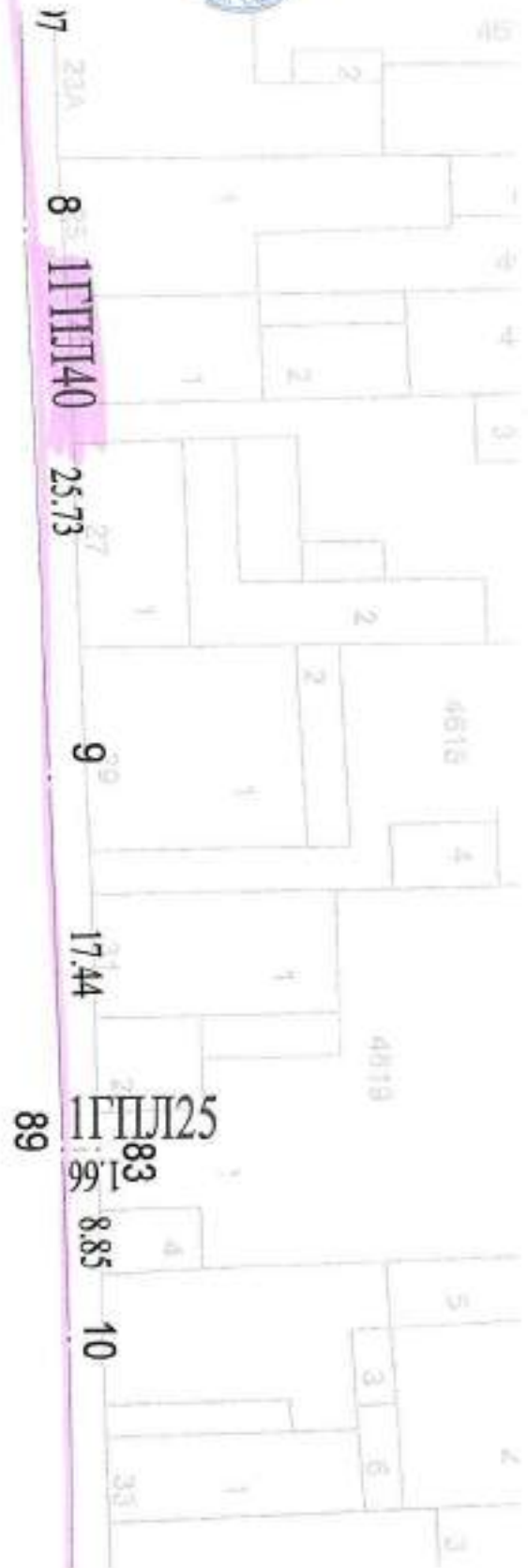
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

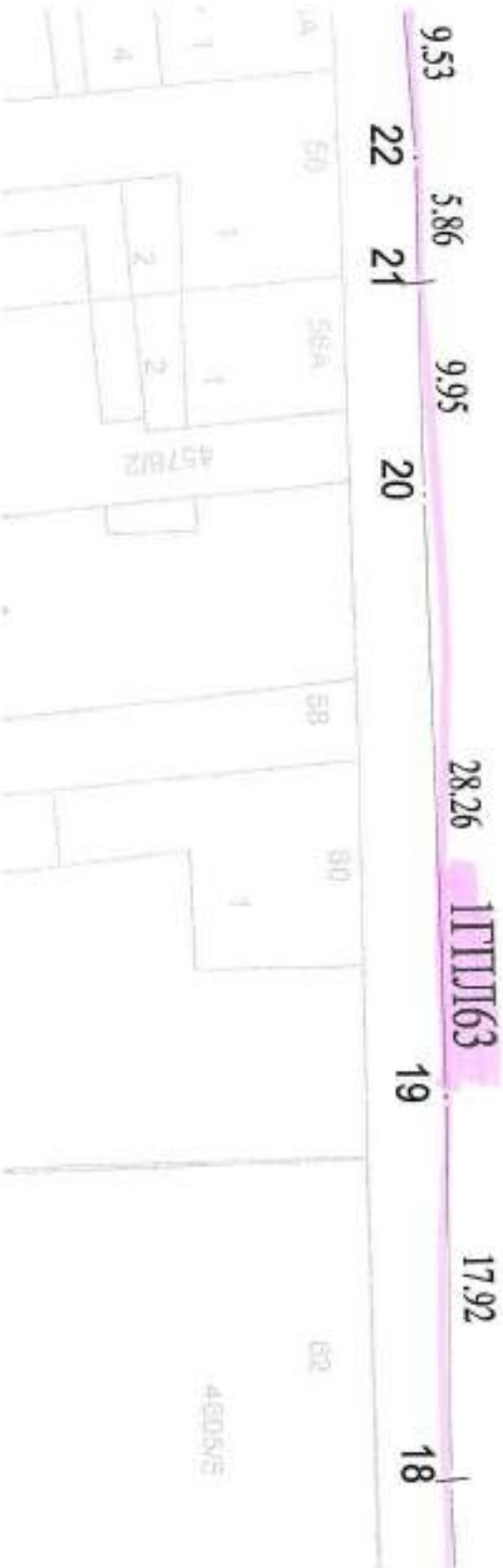
Достављено:

1. Наслову
2. Потписницима
3. Архиви

Teh usloni 05-02-4-14/1783-1
29.06.2025



Уч. Лавы Толстого



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/270511/2-2025

ДАТУМ: 18.06.2025.

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

„GOLDEN PROPERTIES“ D.O.O.

Иве Курјачког 115В
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу новог вишепородичног стамбено-пословног објекта у улици Лава Толстоја 25, 25А и 27 у Панчеву

Веза број: 270511/1 од 17.06.2025

Поштовани,

У вези са захтевом од 17.06.2025. године, које је у Ваше име поднео Archites из Панчева, за услове за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+З+Пс у улици Лава Толстоја 25, 25А и 27 у Панчеву, на катастарским парцелама број 4614/1, 4614/2 и 4615 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

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

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

- Служба за мрежне операције Панчево:
 - Подземни оптички тк каблови
 - Подземни разводни тк каблови

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

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

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (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

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

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

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

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи 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 вишепородичног стамбеног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

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

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

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

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

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

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим

захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

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

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

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

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

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

Контакт особе: Душица Бокић, контакт телефон 013/331155 или 064/6511625.

Ивана Младеновић, контакт телефон 013/331155 или 064/6511712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.06.18
11:51:48 +02'00'



LEGENDA

- granica parcele
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločanje P = 111,64 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 173,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 25,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 14,88 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²		

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 24 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 24 FUNKCIONALNE JEDINICE, I TO:
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA:
<ul style="list-style-type: none">9 GARAŽNIH MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m4 GARAŽNA MESTA DIM. 2,30 x 5,00 m2 SPOJENA GARAŽNA MESTA DIM. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom4 PARKING MESTA - JEDNA KOMBINOVANA PARKLIFT JEDINICA DIM. 5,00 x 4,80 m
PARKING MESTA NA PARCELI:
<ul style="list-style-type: none">5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem 0,50 m

Легенда:
Подземни оптички каблови
Подземни разводни тк каблови
Условљена ПЕ цев
Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
18.06.2025.

Dejan Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.06.18
11:50:53 +02'00'

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vojke Vrančića br. 1A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 094/130-48-35. E-mail: arhitekt@architec.rs	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: AG
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Datum: VI 2025.
	Broj crteža: 1.7.1.



Наш број: 02-87-2/2025-0106
18.06. 2025.год
Панчево

GOLDEN PROPERTIES DOO PANČEVO
ИВЕ КУРЈАЧКОГ 115 В
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Лава Толстоја 25, 25а, 27, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 4614/1, 4614/2, 4615 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 781,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 2565,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбено-пословни објект

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Golden properties d.o.o. Pančevo, Иве Курјачког 115в, Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+3+Пс са 23 стамбене јединице, једним пословним простором, гаражом у објекту са 19 ГМ, паркингом на парцели са 5 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа. Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („СЛ Панчева“ бр. 6/2014, 38/2016 и 29/2017). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и контејнере, отпад се до одвожења држи на начин који је прилагођен процесу рада Јавног 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; међусовинско 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 Јавног комуналног предузећа Хигијена – Служба рекламација, након издате употребне дозволе у року од 15 дана.

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

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

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

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


површина износи $P=1\,000 - 3\,000\text{m}^2$ 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 објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 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 Бурђез, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217- 4919/25
Датум : 25.06.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Golden Properties“ д.о.о.
ул. Иве Курјачког, бр. 115В
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 19.06.2025. године, поднет од стране, „Golden Properties“ д.о.о. ул. Иве Курјачког, бр. 115В, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 19.06.2025. године, поднет од стране, „Golden Properties“ д.о.о. ул. Иве Курјачког, бр. 115В, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А и 27, на кат. парц. топ. бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 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).





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 652/2

Дана: 16.7.2025.

Панчево

ЈЛ/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. 652 од 17.6.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7 у име инвеститора „GOLDEN PROPERTIES” ДОО Панчево, Иве Курјачког 115 В, 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+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву

И Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, може се изградити на основу следећих услова:

- на целом простору зоне становања и пословног становања потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони 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;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачака 1 и 2;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да

предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева, утврђено је да се саме предметне парцеле и њихова околина налазе на природном узвишењу које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла. То је зона многобројних локалитета са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара) и налазима римског и раносредњовековног периода. Констатовани су следећи археолошки локалитети (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

1. игралиште спортског клуба „Динамо“ - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.
2. улица Милоша Обреновића пружа се преско сарматске некрополе III - IV века, констатоване од улице Пере Сегединца ка улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњовековни културни слојеви;
3. од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода;
4. улица Лава Толстоја бр. 786, приликом копања темеља за стамбену зграду 1949 године, пронађен је део огрлице од бронзе и кружна тордирана жица из сарматског периода.

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+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, 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+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево, ул. Лава Толстоја бр. 25, 25А, 27, у Панчеву, 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

Гордана Миленковић



0.11. KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛФАКС: 013/351-051

Број: 652/4

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. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 652/3 од 12.9.2025. 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 „GOLDEN PROPERTIES“ ДОО Панчево, Иве Курјачког 115 В, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације , на кат парцелама бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице

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 бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, 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 бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице, потврђено је да су у потврђено је да су у тачки „9. Мере заштите непокретних културних добара“ уграђени услови Завода бр. 652/2 од 16.7.2025. 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 бр. 4614/1, 4614/2 и 4615 К.О. Панчево за изградњу за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс, са 1 пословним простором и 23 стамбене јединице.

Вршилац дужности директора



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА**

**Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај**

Одељење за саобраћај

БРОЈ 003415141 2025 08725 004 005 220 085

ПАНЧЕВО, 03.09.2025. године

Трг краља Петра I бр. 2-4

Телефон: 013/30 88 30

М.Р.

Одељење за саобраћај Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева, на основу одредби чланова 157. и 158. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – одлука УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23), члана 34. Одлуке о уређењу саобраћаја на територији града Панчева („Сл. лист града Панчева“ број 8/19, 34/19, 67/20 и 15/23), чланова 15., 36. и 37. Одлуке о Градској управи града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 13/17 и 6/21) и чланова 90., 136. и 141. ЗУП-а („Службени лист РС“ бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 - одлука УС), доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I У насељеном месту Панчево у улици Лава Толстоја у зони кућних бројева 25, 25а и 27, одређује се укидање два паркинг места општег паркиралишта, ради изградње саобраћајног прикључка на јавни пут у улици Лава Толстоја у зони кућних бројева 25, 25а и 27.

II Саобраћајни прикључак пројектовати и изградити у складу са Решењем о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут издатим од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево број 03-404/2025 од 21.07.2025 године..

Налаже се ЈП „Урбанизам“ Панчево, да:

- изврши техничку регулацију саобраћаја из тачке I диспозитива овог решења, брисањем ознака на путу за означавање паркинг места општег паркиралишта, у складу са Правилником о саобраћајној сигнализацији и стандардом,
- уклоњену саобраћајну сигнализацију (ознаке на путу) избрише из Катастра саобраћајне сигнализације.

Рок за извршење овог решења је 03.10.2025. године.

Ово решење објавити у „Службеном листу града Панчева“.

Образложење

Чланом 157. став 1. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – одлука УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23), прописано је да техничко регулисање саобраћаја на општинским путевима и улицама у насељима обавља орган јединице локалне

самоуправе надлежан за послове саобраћаја. Чланом 34. став 2. Одлуке о уређењу саобраћаја на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/19, 34/19, 67/20 и 15/23) прописано је да техничко регулисање саобраћаја и одређивање привремених и трајних режима саобраћаја врши Секретаријат, у складу са законом. У ставу 5. истог члана поменуте Одлуке, прописано је да техничко регулисање саобраћаја реализује управљач пута.

Одредбама члана 22. д став 2. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 7/20, 61/20, 22/22 и 34/24) прописано је да уколико за изградњу прикључка на јавни пут неопходно укидање изграђених паркинг места, Инвеститор је у обавези да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара за свако укинута паркинг место.

Уз захтев странка је приложила Решење о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут број 03-404/2025 од 21.07.2025. године, извод из пројекта архитектуре где је приказан саобраћаји прикључак на јавни пут, сагласност ЈП „Урбанизам“ Панчево број 01-404/2025-1/1 од 27.08.2025. године за укидање два општа паркинг места које се налази на траси саобраћајног прикључка, доказ о уплати износа од 240.000,00 динара за укинута паркинг места и доказ о уплати градске административне таксе.

На основу поднетог захтева овашћеног лица Срђана Кирића, за укидање два паркинг места на траси новопроектваног прикључка на јавни пут и приложене документације, приступило се издавању решења у складу са захтевом.

У складу са изложеним, одлучено је као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог решења допуштена је жалба Градском већу града Панчева у року од 15 дана од дана достављања решења. Жалба се предаје путем овог Секретаријата, таксирана са 316,00 динара градске административне таксе по тарифном бр. 3. тачка 1. Одлуке о градским административним таксама („Службени лист града Панчева“ број 16/08, 26/09, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15, 38/15, 38/16, 33/17, 34/18, 41/19, 70/20, 36/22, 41/23 и 34/24), која се уплаћује на жиро рачун бр: 840-742241843-03 са позивом на број 12-226-08724, (по моделу 97) у корист Буџета града Панчева.

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору Golden propertis доо, Панчево
2. Секретаријату за инспекцијске послове
3. ЈП „Урбанизам“, Панчево
4. ПУ Панчево
5. Архиви



СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник

0.12. GRAFIČKI PRILOZI

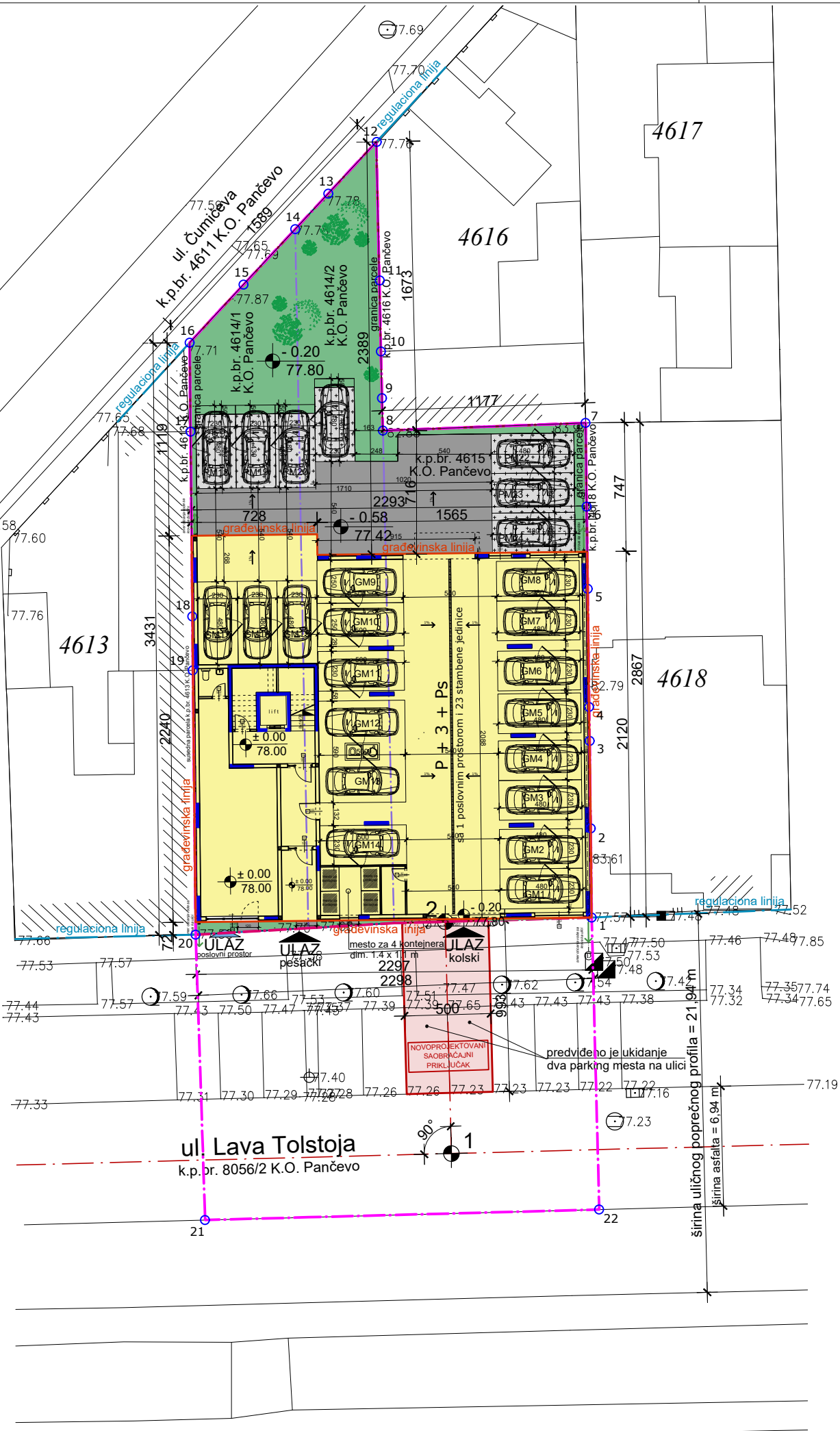
0.12.1.	Situacioni plan sa osnovom krova	R = 1 : 300
0.12.2.	Situaciono – nivelacioni plan sa osnovom prizemlja	R = 1 : 300
0.12.3.	Situaciono – nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja	R = 1 : 300
0.12.4.	Situacioni plan sa prikazom sinhron – plana instalacija	R = 1 : 300
0.12.5.	Osnova temelja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



NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²		

- GM1 - garažno mesto 12,33 m²
GM2 - garažno mesto 12,33 m²
GM3 - garažno mesto 12,33 m²
GM4 - garažno mesto 12,33 m²
GM5 - garažno mesto 12,20 m²
GM6 - garažno mesto 12,20 m²
GM7 - garažno mesto 12,40 m²
GM8 - garažno mesto 12,40 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²
GM10 - garažno mesto 12,50 m²
GM11 - garažno mesto 12,10 m²
GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
GM14 - garažno mesto 11,50 m²
GM15 - garažno mesto 11,04 m²
GM16 - garažno mesto 11,04 m²
GM17 - garažno mesto 11,04 m²

PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM23
i PM24 na parceli van objekta



LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 83,85 m²
- Raster ploče P = 72,68 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 129,47 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 11,20 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	83,85	10,74
Raster ploče	72,68	9,31
Zelenilo na parceli / tlu	129,47	16,57
Površina parcela	781,00	100,00
Zelenilo na parceli / tlu		
+ 10% od raster ploča	7,27	0,93
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	45,20	5,79
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	181,94	23,29

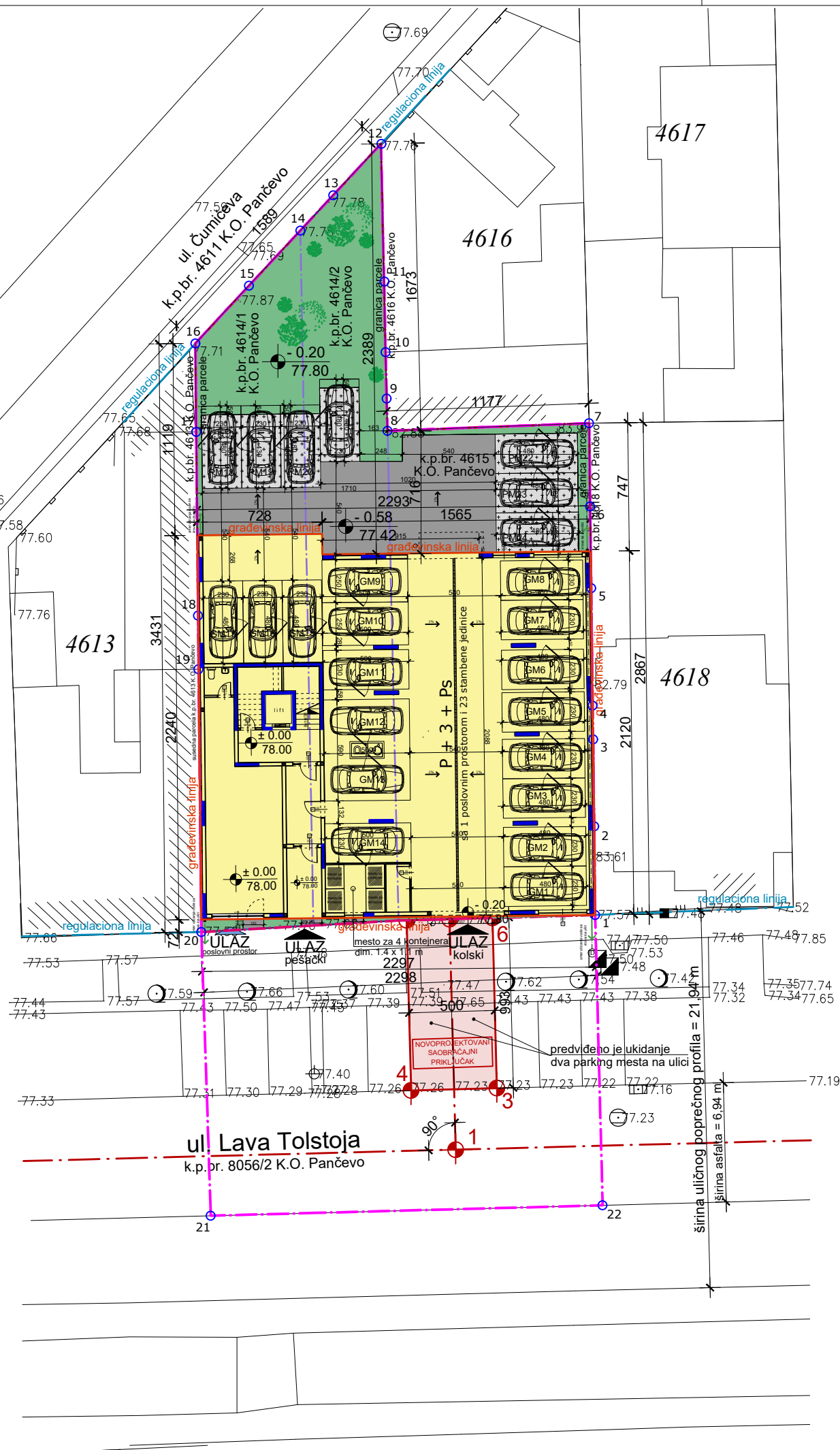
- 781,00 m² (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 129,47 m² = 16,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 7,27 m²
se obračunava kao dodatno zelenilo = 0,93%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 45,20 m² iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 45,20 m² = 5,79 %

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 16,57 + 0,93 + 5,79 = 23,29 %

SITUACIONO - NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vojke Vrančića br. 18, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: arhitekti@architec.rs	Objekat: VIŠEPROJODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.2.



LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 83,85 m²
- Raster ploče P = 72,68 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 129,47 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 11,20 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak

	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457

Širina kolskog priključka:
5,00 m

Površina kolskog priključka:
P = 49,61 m²

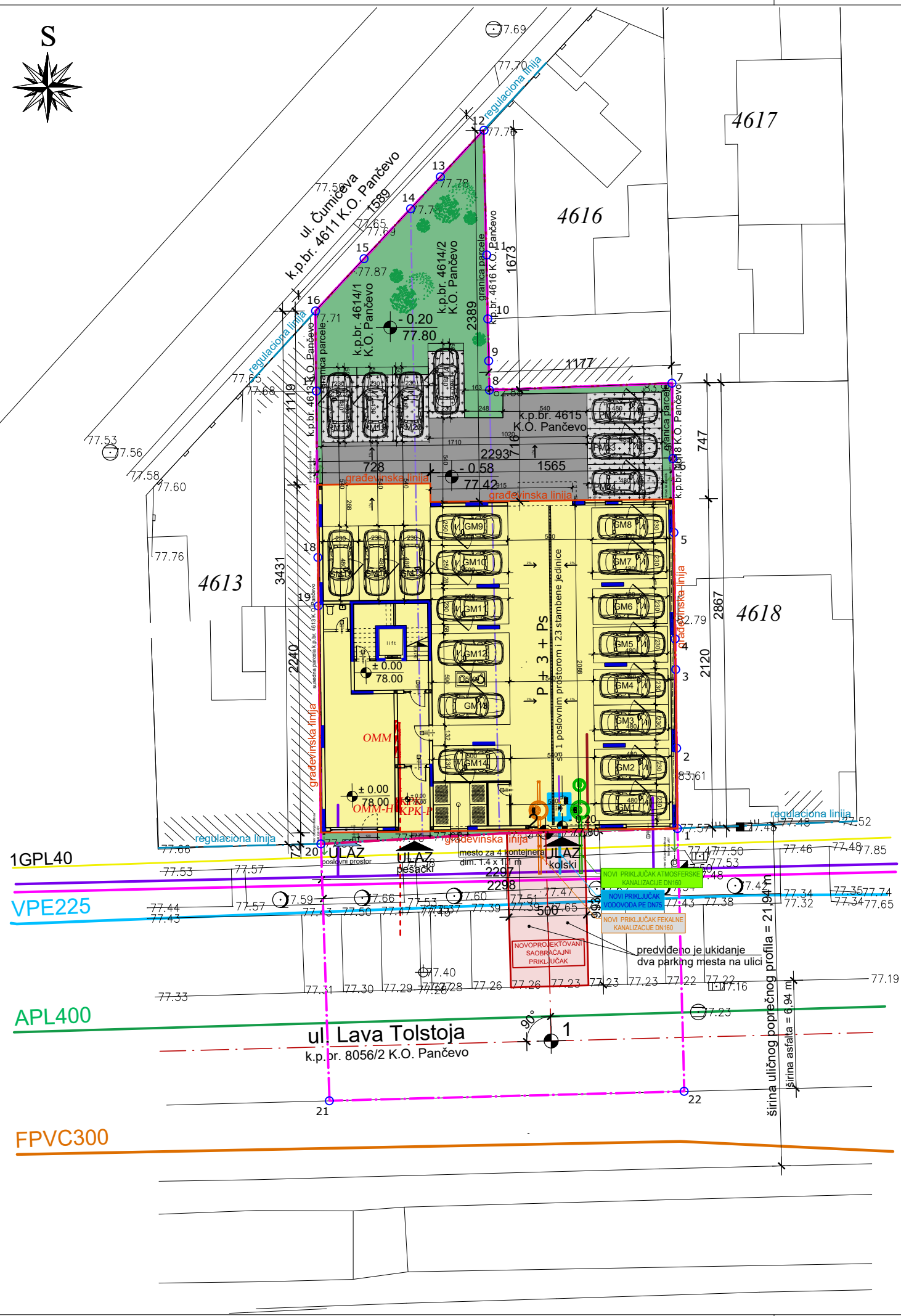
- GM1 - garažno mesto 12,33 m²
- GM2 - garažno mesto 12,33 m²
- GM3 - garažno mesto 12,33 m²
- GM4 - garažno mesto 12,33 m²
- GM5 - garažno mesto 12,20 m²
- GM6 - garažno mesto 12,20 m²
- GM7 - garažno mesto 12,40 m²
- GM8 - garažno mesto 12,40 m²
- GM9 - garažno mesto 12,50 m²
- GM10 - garažno mesto 12,50 m²
- GM11 - garažno mesto 12,10 m²
- GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
- GM14 - garažno mesto 11,50 m²
- GM15 - garažno mesto 11,04 m²
- GM16 - garažno mesto 11,04 m²
- GM17 - garažno mesto 11,04 m²

PM18, PM19, PM20, PM21, PM22,
PM23 i PM24 na parceli van objekta

Rešenjem Odeljenja komunalne inspekcije broj 003415141 2025 08725 004 005 220 085
od 03.09.2025. godine u Pančevu u ulici Lava Tolstoja u zoni kućnih brojeva 25, 25a i
27 određuje se ukidanje dva parking mesta opšteg parkirališta.

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

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.3.

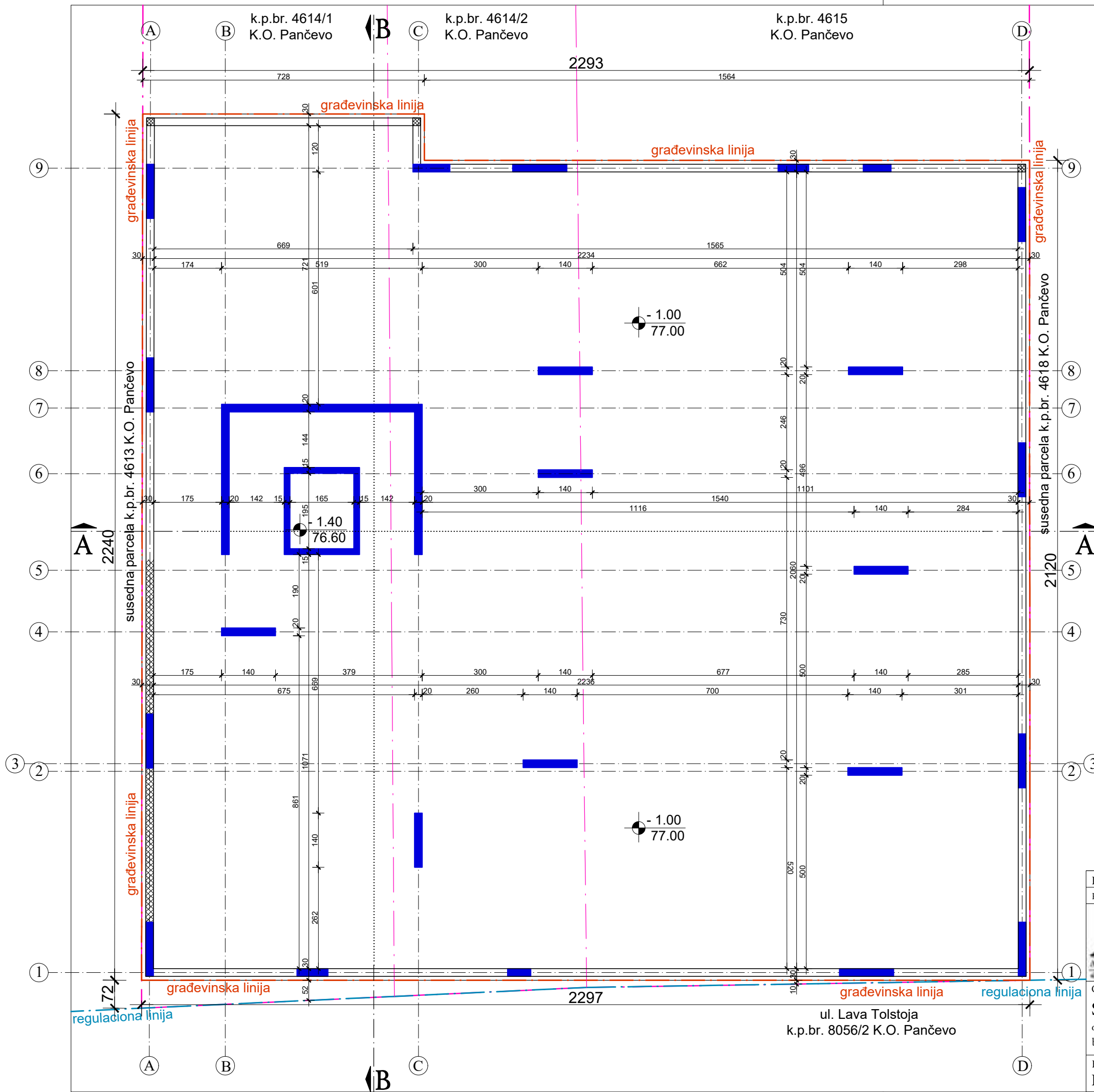


LEGENDA

- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 49,61 m²
- Popločane površine P = 83,85 m²
- Raster ploče P = 72,68 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 129,47 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 11,20 %
- mesto za kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada
- postojeća vodovodna mreža VPE225
- postojeća fekalna kanalizacija FPVC300
- postojeća atmosferska kanalizacija APL400
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod (ne priključuje se)
- podzemni razvodni TK kablovi
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev

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

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.4.

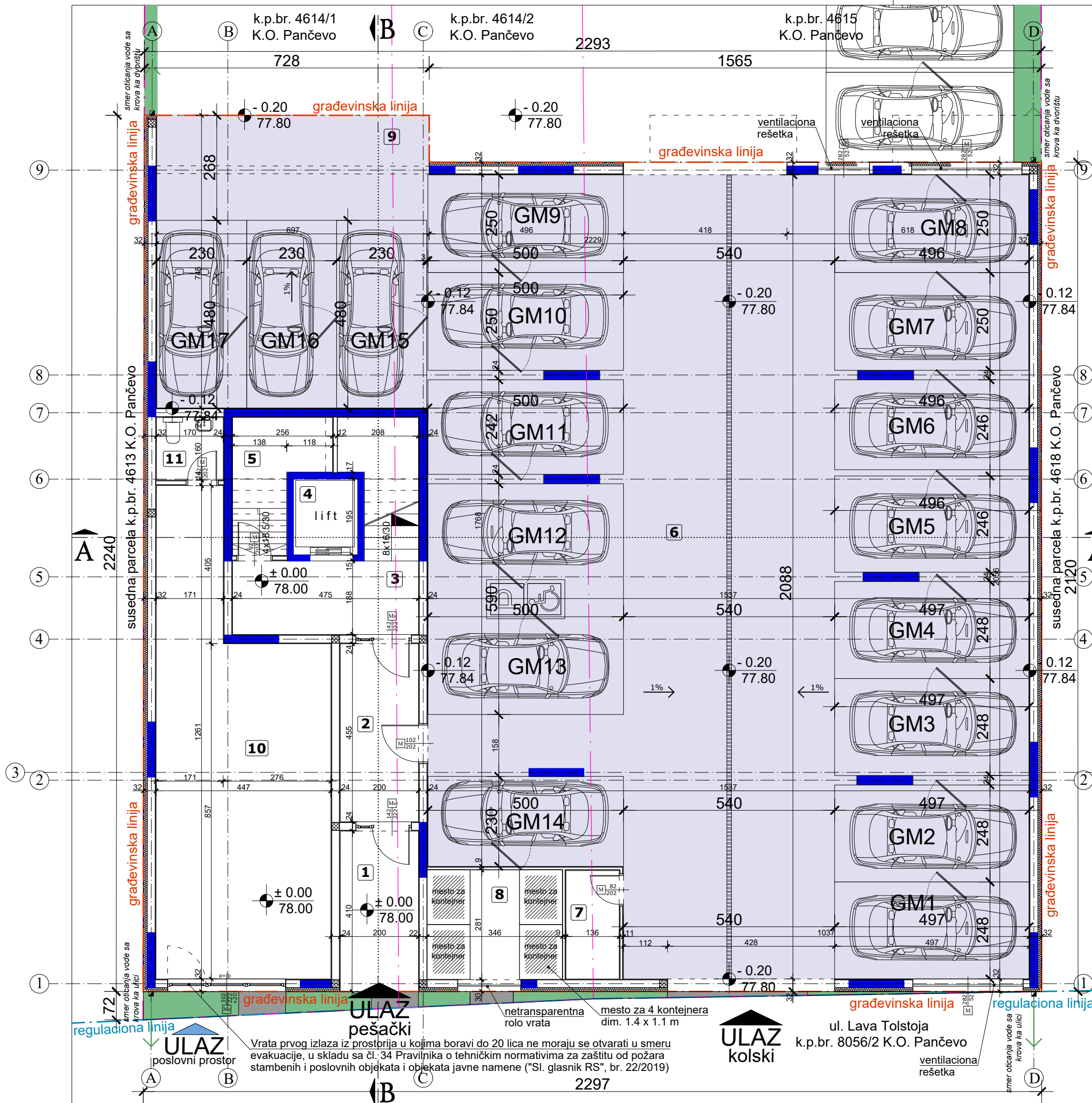


- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija

OSNOVA TEMELJA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vojke Pančevača br. 18, 26200 Pančevo, Srbija. Tel: 064/130-68-36. E-mail: arhitekt@architect.rs	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: GS Datum: IX 2025. Broj crteža: 0.12.5.
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
1	ulazni hodnik	ker. pločice	8.18
2	prostorija sa hatritskom	ker. pločice	9.10
3	hodnik	ker. pločice	8.94
4	lift		3.22
5	prostorija za održavanje i higijene i sanitarni hidrocil	ker. pločice	6.51
6	garaža	beton	343.09
7	prostorija za PPZ hidrocil	beton	3.77
8	prostorija za kontejnere	beton	9.72
9	natkriveni deo manipulative površine	beton	8.36

Ukupno NETO: 400.89

POSLOVNI PROSTOR / trgovina na malo /		
9	prodajni prostor	ker. pločice 45.20
10	wc	ker. pločice 2.73

Ukupno NETO: 47.93

Ukupno NETO: 448.82
Ukupno BRUTO: 495.00

Prema PRAVILNIKU O TEHNIČKIM NORMATIVIMA BEZBEDNOSTI GARAŽA OD POŽARA ("Sl. glasnik RS", br. 31/2024, 59/2025), Član 6.

ukupna površina mesta za parkiranje: 198,94 m²
saobraćajnica (manipulativna neto površina): 152,51 m²
ukupna korisna neto površina garaže: 351,45 m²

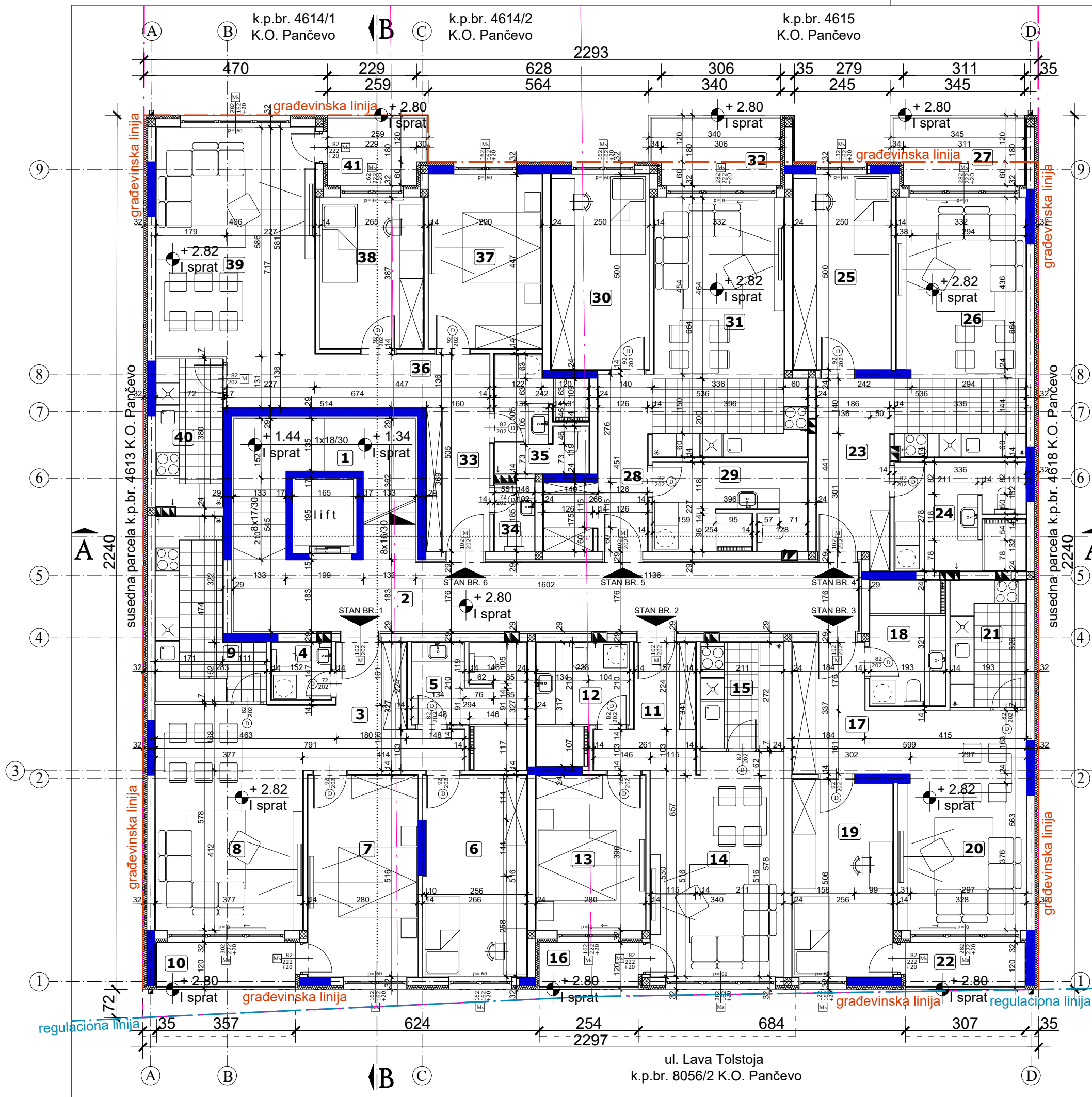
ukupna korisna neto površina male garaže (<400,00 m²)

- GM1 - garažno mesto 12,33 m²
GM2 - garažno mesto 12,33 m²
GM3 - garažno mesto 12,33 m²
GM4 - garažno mesto 12,33 m²
GM5 - garažno mesto 12,20 m²
GM6 - garažno mesto 12,20 m²
GM7 - garažno mesto 12,40 m²
GM8 - garažno mesto 12,40 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²
GM10 - garažno mesto 12,50 m²
GM11 - garažno mesto 12,10 m²
GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
GM14 - garažno mesto 11,50 m²
GM15 - garažno mesto 11,04 m²
GM16 - garažno mesto 11,04 m²
GM17 - garažno mesto 11,04 m²
- PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM23 i PM24 na parceli van objekta

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

OSNOVA PRIZEMLJA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Volje Vasice br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/130-66-36. E-mail: atelier.architect@gmail.com	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.6.



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJE: I SPRAT

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO: 40.82

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
3	ulazni hodnik	ker. pločice	8.84
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.63
6	soba	laminat	13.60
7	soba	laminat	14.45
8	dnevna soba i trpezarija	laminat	21.75
9	kuhinja	ker. pločice	9.81
10	terasa	ker. pločice	4.28

Ukupno NETO: 82.60

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
11	ulazni hodnik	ker. pločice	6.19
12	kupatilo	ker. pločice	6.47
13	soba	laminat	11.08
14	dnevna soba i trpezarija	laminat	19.01
15	kuhinja	ker. pločice	5.74
16	terasa	ker. pločice	3.05

Ukupno NETO: 51.54

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
17	ulazni hodnik	ker. pločice	6.27
18	kupatilo	ker. pločice	6.20
19	soba	laminat	12.88
20	dnevna soba i trpezarija	laminat	19.76
21	kuhinja	ker. pločice	6.31
22	terasa	ker. pločice	3.69

Ukupno NETO: 55.11

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
23	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
24	kupatilo	ker. pločice	9.02
25	soba	laminat	12.51
26	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	22.20
27	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO: 58.19

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
28	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
29	kupatilo	ker. pločice	8.63
30	soba	laminat	12.51
31	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.57
32	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO: 58.69

br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
33	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
34	wc	ker. pločice	1.80
35	kupatilo	ker. pločice	6.34
36	hodnik	ker. pločice	9.17
37	soba	laminat	12.95
38	soba	laminat	10.23
39	dnevna soba i trpezarija	laminat	23.68
40	kuhinja	ker. pločice	6.48
41	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO: 81.03

Ukupno NETO:	427.98
Ukupno BRUTO:	504.00

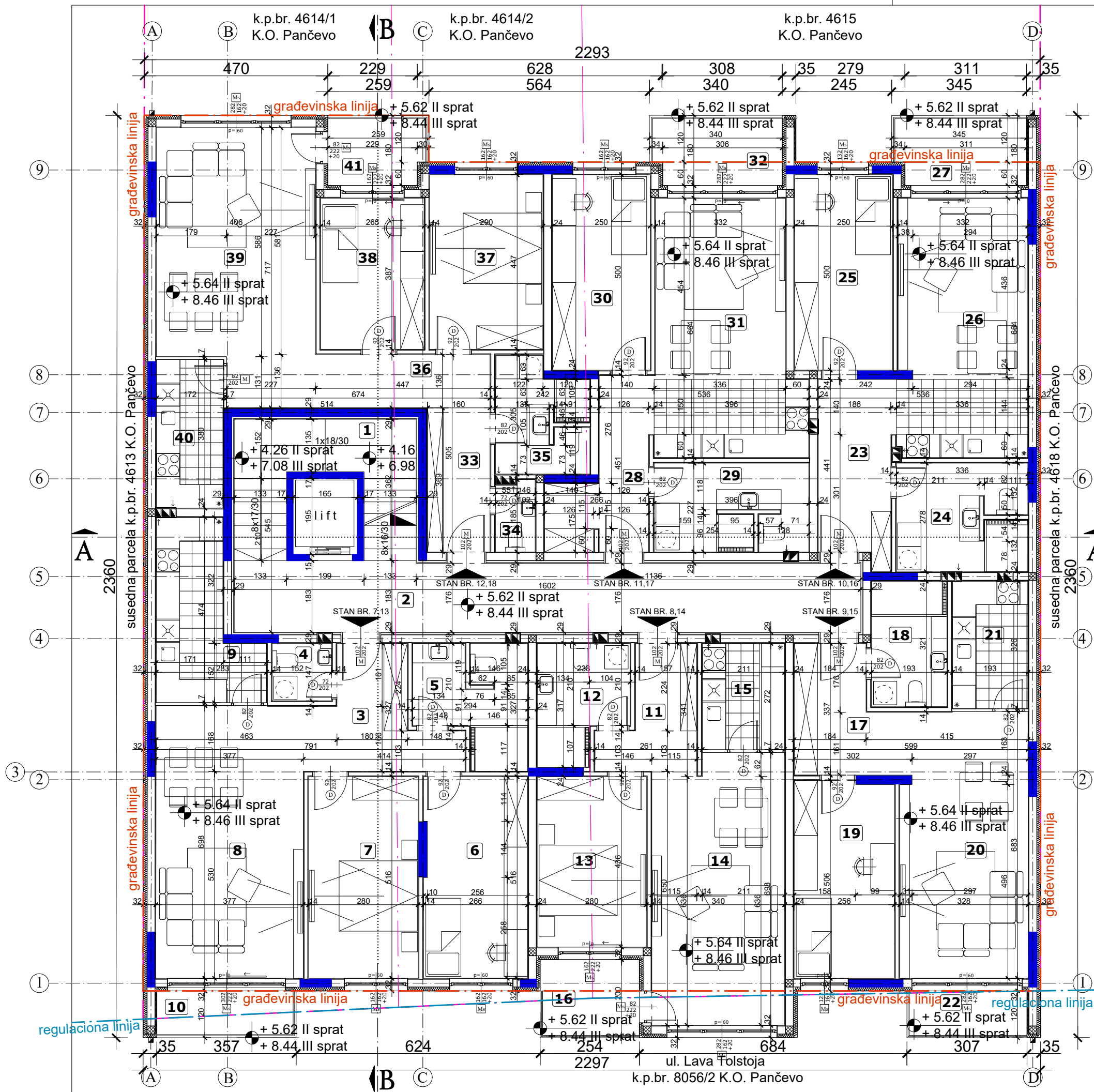
- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija



OSNOVA I SPRATA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant: <div>ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽINJERING I KONSALTING ul. Vukovarska br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 011/330-46-36. E-mail: atelier@architec.rs</div>		Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V	
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025		Znak: GS	Datum: IX 2025.
		Broj crteža: 0.12.7.	



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: II i III SPRAT

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO: 40.82

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
3	ulazni hodnik	ker. pločice	8.84
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.63
6	soba	laminat	13.60
7	soba	laminat	14.45
8	dnevna soba i trpezarija	laminat	26.28
9	kuhinja	ker. pločice	9.81
10	terasa	ker. pločice	4.28

Ukupno NETO: 87.13

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
11	ulazni hodnik	ker. pločice	6.19
12	kupatilo	ker. pločice	6.47
13	soba	laminat	12.19
14	dnevna soba i trpezarija	laminat	23.00
15	kuhinja	ker. pločice	5.74
16	terasa	ker. pločice	5.08

Ukupno NETO: 58.67

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
17	ulazni hodnik	ker. pločice	6.27
18	kupatilo	ker. pločice	6.20
19	soba	laminat	12.88
20	dnevna soba i trpezarija	laminat	23.70
21	kuhinja	ker. pločice	6.31
22	terasa	ker. pločice	3.69

Ukupno NETO: 59.05

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
23	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
24	kupatilo	ker. pločice	9.02
25	soba	laminat	12.51
26	dnevna soba i trpezarija	laminat i ker. pločice	22.20
27	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO: 58.19

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
28	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
29	kupatilo	ker. pločice	8.63
30	soba	laminat	12.51
31	dnevna soba i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.57
32	terasa	ker. pločice	5.92

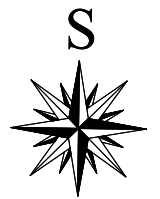
Ukupno NETO: 58.69

br.	prostoriya	obrada poda	P (m ²)
33	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
34	wc	ker. pločice	1.80
35	kupatilo	ker. pločice	6.34
36	hodnik	ker. pločice	9.17
37	soba	laminat	12.95
38	soba	laminat	10.23
39	dnevna soba i trpezarija	laminat	23.68
40	kuhinja	ker. pločice	6.48
41	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO: 81.03

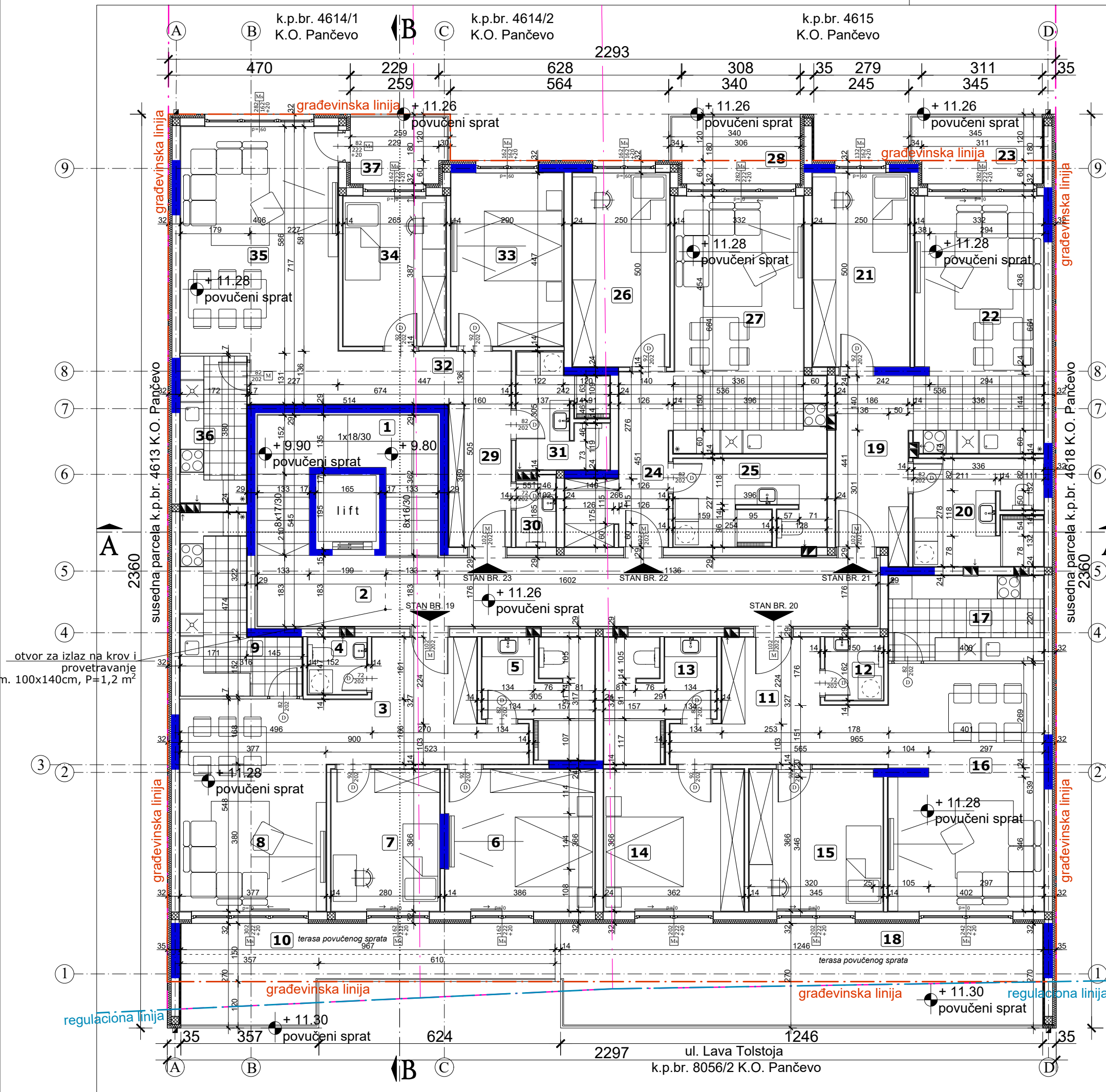
Ukupno NETO:	443.58
Ukupno BRUTO:	521.00

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



OSNOVA II i III SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukovarska br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 011/330-11-33. E-mail: arhitekt@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.8.



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: POVUČENI SPRAT

br.	prostorija	obrađa poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO: 40.82

3	ulazni hodnik	ker. pločice	12.20
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.59
6	soba	laminat	14.00
7	soba	laminat	10.25
8	dnevna soba i trpezarija	laminat	20.63
9	kuhinja	ker. pločice	10.32
10	terasa	ker. pločice	18.79

Ukupno NETO: 96.02

11	ulazni hodnik	ker. pločice	12.34
12	wc	ker. pločice	2.43
13	kupatilo	ker. pločice	7.69
14	soba	laminat	13.23
15	soba	laminat	12.58
16	dnevna soba i trpezarija	laminat	25.39
17	kuhinja	ker. pločice	8.81
18	terasa	ker. pločice	33.63

Ukupno NETO: 116.10

19	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
20	kupatilo	ker. pločice	9.02
21	soba	laminat	12.51
22	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	22.20
23	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO: 58.19

24	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
25	kupatilo	ker. pločice	8.63
26	soba	laminat	12.51
27	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.57
28	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO: 58.69

29	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
30	wc	ker. pločice	1.80
31	kupatilo	ker. pločice	6.34
32	hodnik	ker. pločice	9.17
33	soba	laminat	12.95
34	soba	laminat	10.23
35	dnevna soba i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.68
36	kuhinja	ker. pločice	6.48
37	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO: 81.03

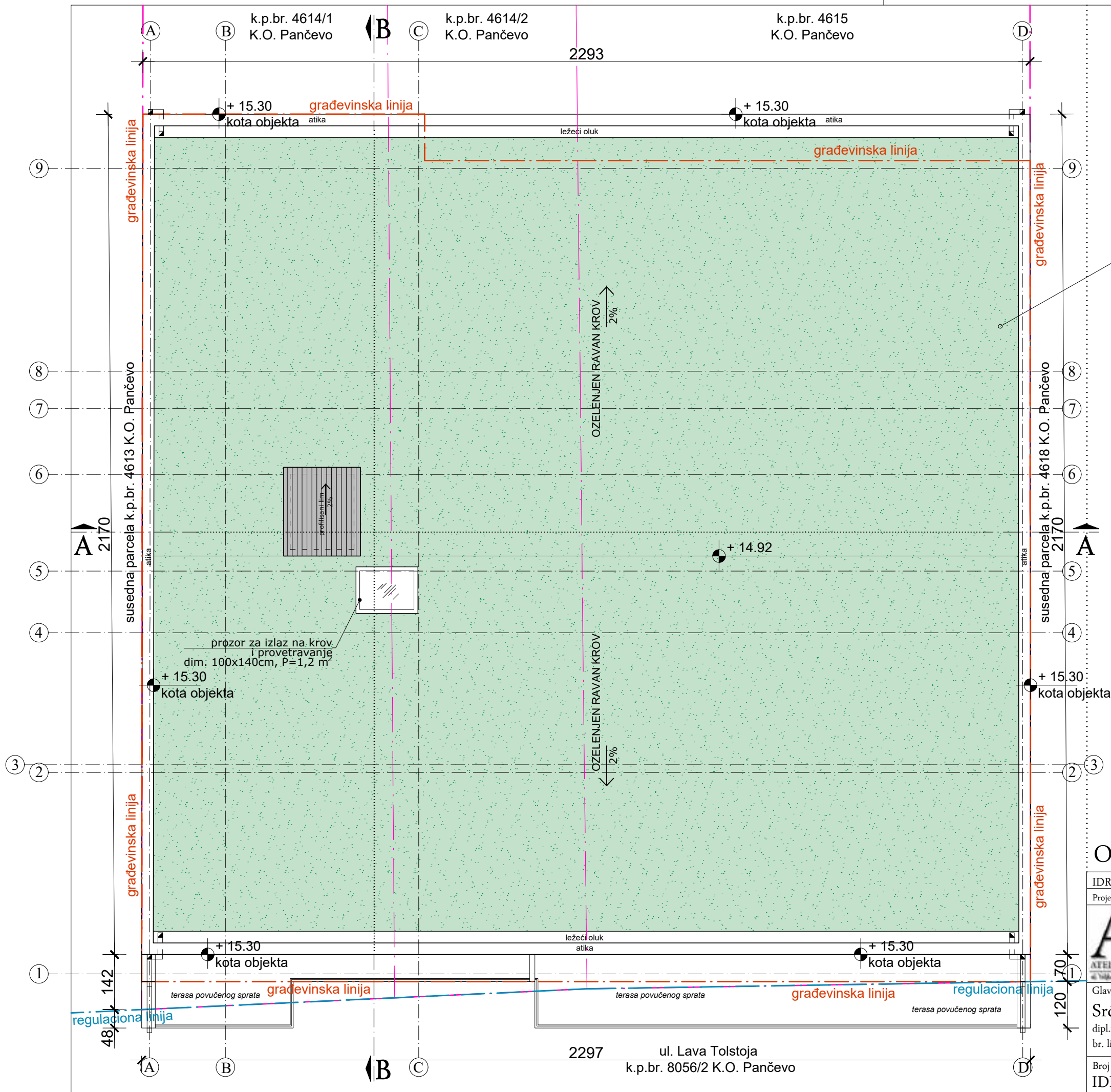
Ukupno NETO:	450.85
Ukupno BRUTO:	524.00

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



OSNOVA POVUČENOG SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant: <div>ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vukovarska br. 18, 20000 Beograd, Srbija. Tel: 011/ 330-48-36. E-mail: atelier.archi@gmail.com</div>		Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V	
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025		Znak: GS	Datum: IX 2025.
		Broj crteža: 0.12.9.	



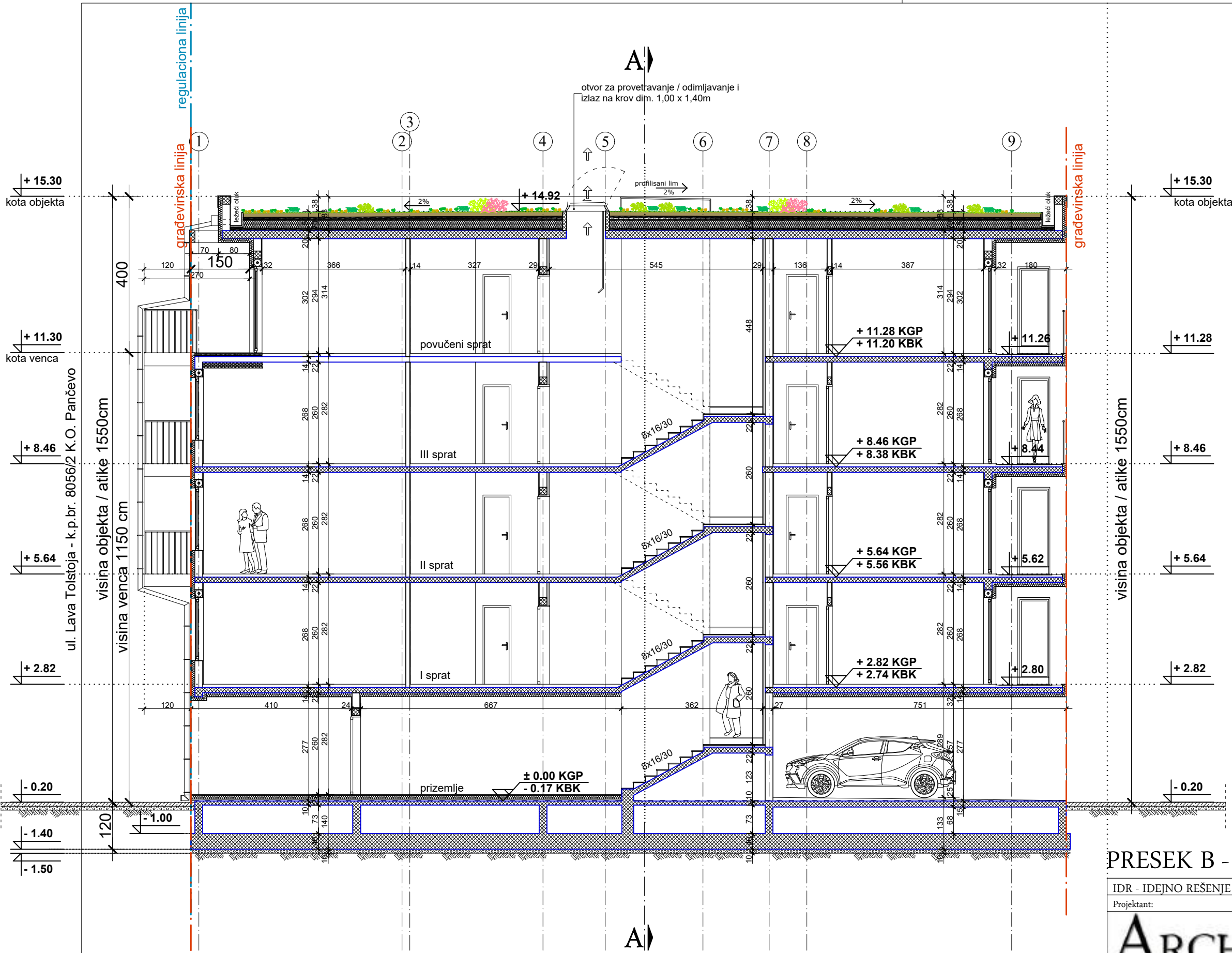
Poluintenzivni zeleni krov - minimalno održavanje, nije predviđen za boravak (sedumi, niske trave i carex vrste, sukulenti i druge otporne trajnice, čuvarke, timijan za naše podneblje, žbunje i perene...)

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

OSNOVA KROVA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Voljke Pančeva br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: arhitekt@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.10.



- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija
 - šljunak

PRESEK B - B R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Voljka Pisanca br. 18, 30000 Pazara, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: arhitekt@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPROBODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: GS
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 0.12.12.

1.1. NASLOVNA STRANA 1 - PROJEKTA ARHITEKTURE

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **GOLDEN PROPERTIES DOO**
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
MB: 21597350, PIB: 112049489

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
23 stambene jedinice /**
Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Oznaka i naziv dela projekta: 1 - projekat arhitekture

Vrsta radova: nova gradnja

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

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

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

Broj dela projekta: IDR - 26 - 05 / 2025
Mesto i datum: Pančevo, septembar 2025.

1.2. SADRŽAJ 1 - PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana <i>1 - projekta arhitekture</i>
1.2.	Sadržaj <i>1 - projekta arhitekture</i>
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta <i>1 - projekta arhitekture</i>
1.4.	Izjava odgovornog projektanta <i>1 - projekta arhitekture</i>
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Број БП 8537/2012

Датум 31.01.2012 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009
Адреса: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија

Пуно пословно име предузетника:

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

Назив: **ARCHITEC**

Пословно седиште: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија
Број и назив поште: 26000

Регистарски број/Матични број: **62736615**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **107427599**

Почетак обављања делатности: **31.01.2012 године**
Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**

Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време


Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

Образложење



Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7, БП 8537/2012 од 26.01.2012 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.200,00 динара одређена је у складу са Одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010, 46/2011).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3230671467

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов





5000219932715

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

Регистарски/Матични број: 62736615

СТАТУСИ

Статус предузетника: Активан

Са статусом социјалног предузетништва: Не

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме: Срђан Кирић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 2303979170009

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУПословно име: SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO,
VELJKA PETROVIĆA 5A/7**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина: ПАНЧЕВО

Место: ПАНЧЕВО

Број и назив поште: 26000

Улица, број и слово, спрат, број стана и
слово: ВЕЉКА ПЕТРОВИЋА 5А, стан 7**Адреса за пријем електронске поште**

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 31.01.2012

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7111 Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 62736615

ПИБ: 107427599

Подаци од значаја за правни промет

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

Контакт подаци

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

ИЗДВОЈЕНА МЕСТА

Делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Адреса

Место:

ПАНЧЕВО

Улица и број:

Михајла Петровића Аласа 14

Регистратор, Миладин Маглов



1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA 1 - PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 - US, 24/11 i 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18,
31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku
izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu 1 - projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim
prostorom i 23 stambene jedinice /, u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, k.p.br. 4614/1,
4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, određuje se:

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

Projektant:

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

Odgovorno lice/zastupnik:
Potpis:

Srdan M. Kirić PR



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a rectangular blue official stamp. The stamp contains the following text: 'SRDAN KIRIĆ PR' at the top, followed by 'ATELJE ZA PROJEKTOVANJE' and 'INŽENJERING I KONSALTING' in smaller letters. The company name 'ARCHITEC' is prominently displayed in large, bold letters, and at the bottom, the address 'PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7' is printed.

Broj dela projekta:
Mesto i datum:

IDR - 26 - 05 / 2025
Pančevo, septembar 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Срђан М. Кирић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2303979170009

одговорни пројектант

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

Број лиценце
300 K838 11



У Београду,
15. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Dr Dragoslav Šumarić
Проф. др Драгослав Шумарић
инж. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-32694
Београд, 19.12.2024. 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 Срђан М. Кирић, дипл. инж. арх.
лиценца број

300 K838 11

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 15.12.2025.
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.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA 1 – PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant 1 - projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim
prostorom i 23 stambene jedinice /, u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, k.p.br. 4614/1,
4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant IDR:
Broj licence:
Potpis:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.
300 K83811



Broj dela projekta:
Mesto i datum:

IDR - 26 - 05 / 2025
Pančevo, septembar 2025.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / nalazi se u Pančevu, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27, na k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 4614/1 K.O. Pančevo je 239,00 m², parcele k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo 210,00 m², a parcele k.p.br. 4615 K.O. Pančevo 332,00 m² = ukupna površina parcela iznosi **781,00 m²**.

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. 4614/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 92,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru, NE POSTOJI NA TERENU, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 52,00 m².

Postojeći objekti na k.p.br. 4614/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 45,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 36,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 38,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 7** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 26,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Postojeći objekti na k.p.br. 4615 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Deo objekta ima odobrenje za upotrebu / izgrađen pre propisa / preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 82,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 10,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 6** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata / Površina = 7,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

/ sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice /

Novoprojektovani Višeporodični stambeno - poslovni objekat – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo, u ulici Lava Tolstoja br. 25, 25A i 27. 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 dvadeset i tri (23) stambene jedinice u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju i parcelu k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,72 m od regulacione linije i k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo – ul. Lava Tolstoja. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 4613 i k.p.br. 4618 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu razučena. Udaljenje objekta od susedne parcele k.p.br. 4616 K.O. Pančevo je 7,16 – 7,47 m. Udaljenje objekta od regulacione linije i k.p.br. 4611 K.O. Pančevo – ul. Čumićeva je 11,19 – 23,89 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **80%** / ostvareno pod objektom: **63,38% - 495,00 m²**
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **20%** / ostvareno: **23,29% - 181,94 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 129,47 m² (16,57%)
2. +10% od raster ploča: 7,27 m² (0,93%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 45,20 m² (5,79%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	83,85	10,74
Raster ploče	72,68	9,31
Zelenilo na parceli / tlu	129,47	16,57
Površina parcela	781,00	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 m²**. 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 isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

ZA OBJEKAT JE OBEZBEĐENO UKUPNO DVADESET I ČETIRI (24) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 garažna mesta dim.2,48 x 4,97m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim.2,46 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim.2,50 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim.2,42 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 2 **spojena** garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom
- 2 garažna mesta dim.2,50 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim.2,30 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 3 garažna mesta dim.2,30 x 4,80m u okviru prizemlja objekta;
- 7 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m / 4 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 3 bez natkriljenja;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica, 1PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

neto površina prizemlja:	448,82 m ²
neto površina I sprata:	427,98 m ²
neto površina II sprata:	443,58 m ²
neto površina III sprata:	443,58 m ²
neto površina povučenog sprata:	450,85 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	2.214,81 m²
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	495,00 m ²
bruto površina I sprata:	504,00 m ²
bruto površina II sprata:	521,00 m ²
bruto površina III sprata:	521,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	524,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	2.565,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za održavanje higijene i sanitarni hidrotil, prostorija za PPZ hidrotil, garaža, prostorija za odlaganje otpada i natkriveni deo PM.

U okviru **poslovnog prostora / trgovina na malo** / se nalazi prodajni prostor i wc. Na I, II i III predviđeno je po 6 stambenih jedinica, dok je na povučenom spratu predviđeno 5 stambenih jedinica sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **dvadeset i četiri** (24) funkcionalne jedinice = jedan (1) poslovni prostor + dvadeset i tri (23) stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m, sa orijentacionim brojem etaža P + 3 + Ps.

Ostvarena visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	77.80		
Kota prizemlja	± 0.00 m	78.00		
Kota venca	+ 11.30 m	89.30		
Kota slemena / objekta	+ 15.30 m	93.30	Visina venca	11,50 m
			Visina slemena / objekta	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

- Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine ulične fasade, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema ulici: P = 289,41 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (115,76 m²)
Ukupno ostvareno: **26,57%** (76,90 m²); 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 = 293,47 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (88,04 m²)
Ukupno ostvareno: **19,07** (55,95 m²); ostvareno 1,20 m.

Terasa koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacione linije iz ul. Lava Tolstoja 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 priložima u Idejnom rešenju.*

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. 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 (kontaktne fasade), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni priključak.

- 23 brojila za 23 STAMBENE JEDINICE, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 2 brojila za PARKLIFT, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za GARAŽU, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

ukupno: 30 (trideset) brojila

U svemu prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“ br. 2561200-D.07.15.-284352/2-2025, datum: 14.07.2025.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Lava Tolstoja.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-8439/1, datum: 01.08.2025.

VODOVOD

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije vodomernog šahta kao i tip i dimenzije vodomera biće tačno utvrđeni u uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. 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 ¾“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. 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. Od vodomernog šahta cevovod nastavlja ispod poda prizemlja-garaže gde se račva u dva posebna kraka: jedan koji služi za snabdevanje sanitarnom vodom i drugi koji služi za protiv požarne potrebe i koji se vode do prostorije u kojoj su smešteni uređaji za povišenje pritiska (jedan za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi i drugi za povišenje pritiska na protiv požarnoj mreži).

Iz prostorije u kojoj su smešteni uređaji za povišenje pritiska, cevovod se ispod plafona prizemlja-garaže vodi do mesta na kojem horizontalni razvod prelazi u glavnu vertikalnu (predviđena 1 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 u oba objekta predviđeno je preko električnih bojlera za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Vodovodna mreža je dimenzionisana prema potrebama potrošnje sanitarne vode u objektu.

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 minimalnim 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 protivpožarnih 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-garaže vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena 1 protivpožarna vertikalna) i do hidrantskog ormarića u garaži objekta. Glavna protivpožarna vertikalna se vodi ispod plafona garaže (kroz garažu) 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 vertikalna biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikalna 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.

FEKALNA KANALIZACIJA

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. 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.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta. Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600.

Odvođenje otpadnih voda sa poda garaža i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta. Priklučenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160. Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odvođe do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje. Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U MREŽI HLADNE VODE OD VODOMERA DO NAJUDALJNIJEG TOČEĆEG MESTA - VERTIKALA									
br. vert.	deonica cevi		J.O.	Q	L	DN(OD)	gubitak na pritisak		brzina
	od	do	J.O.	l/s	m	mm	m'	$\Sigma m'$	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SV 1	UPP	VOD	81,50	2,257	25,02	63	0,027	0,666	1,088
	1 sp	UPP	81,50	2,257	8,94	63	0,027	0,238	1,088
	2 sp	1 sp	60,50	1,945	2,82	50	0,062	0,176	1,488
	3 sp	2 sp	39,50	1,571	2,82	50	0,043	0,120	1,202
	Ps	3 sp	18,50	1,075	2,82	40	0,064	0,179	1,290
								1,378	

Napomena: DN (OD) je spoljašnji prečnik cevi

Stanje pritiska na položajno najnepovoljnijem sanitarnom čvoru

1	GUBITAK PRITISKA U VODOVODNOJ MREŽI	1,378 m
2	GUBITAK PRITISKA NA KONTROLNOM VODOMERU	1,500 m
3	GUBITAK PRITISKA NA GLAVNOM VODOMERU	4,000 m
4	POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU	5,000 m
5	H_U – ukupno gubici	11,878 m

6	H_g – geodetska razlika	14,950 m
7	H_m – pritisak u gradskoj mreži	25,000 m

ODREĐIVANJE RASPOLOŽIVOG PRITISKA

$H_{raspoloživo} = H_m - H_g - H_U =$	- 1,828 m
---------------------------------------	------------------

PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI									
br. vert.	deonica cevi		J.O.	Q	L	DN(OD)	gubitak na pritisak		brzina
	od	do	J.O.	l/s	m	mm	m'	$\Sigma m'$	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
HV 1	UPP	VOD	400,00	5,000	25,92	75	0,047	1,218	1,690
	H4	UPP	400,00	5,000	24,75	70	0,070	1,733	1,300
	H5	H4	100,00	2,500	2,82	50	0,110	0,310	1,274
								3,261	

Stanje pritiska na položajno najnepovoljnijem hidrantu

1	GUBITAK PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI	3,26 m
2	GUBITAK PRITISKA NA VODOMERU	5,00 m
3	GUBITAK PRITISKA NA CREVU I MLAZNICI	2,00 m
4	H_U – ukupno gubici	10,26 m

5	H_g – geodetska razlika	13,40 m
6	H_h – minimalni pritisak na hidrantu	25,00 m
7	H_m – pritisak u gradskoj mreži	25,00 m

ODREĐIVANJE POTREBNOG NAPORA UREĐAJA ZA POVIŠENJE PRITISKA

$H_{raspoloživo} (mVs) = H_m - H_U - H_h - H_g =$	- 23,66 m
---	------------------

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja neće zadovoljiti potrebe za vodom neophodnom za protivpožarnu zaštitu objekta, te se preporučuje ugradnja uređaja za povišenje pritiska. Potrebno je usvojiti postrojenje za povišenje pritiska koje čine: dve višestepene, horizontalne, centrifugalne pumpe (radna + rezervna), usisnim i potisnim prohromskim kolektorima, kuglom i nepovratnim ventilima, dva transmitera pritiska, presostati - ZRS, hidroforska posuda i ostali sitan materijal, sve na zajedničkom postolju, ožičeno i spremno za puštanje u rad. Uređaj mora imati nominalni protok oko 5,00 lit/sec sa potrebnim povišenjem pritiska oko 24,0 m (radna + rezervna pumpa).

HIDRAULIČKI PRORAČUN KANALIZACIJE PO SAMGIN-u						
vrsta uređaja	N	K	N*K	P	q ⁿ	Q
wc	32,00	6,00	192,00	4,40	2,00	2,82
umivaonik	32,00	0,50	16,00	14,00	0,17	0,76
tuš kabina	23,00	0,70	16,10	14,00	0,22	0,71
veš mašina	23,00	2,71	62,33	7,50	0,89	1,54
mašina za sudove	23,00	2,62	60,26	7,50	0,86	1,48
sudopera	23,00	2,00	46,00	8,90	0,67	1,37
ukupno						8,68

Zaključak:

Ukupna količina vode je 8,68 l/s.

Ovoj količini vode odgovara cevovod OD160 mm, koji u padu 0,6% pri punjenju od 50% propušta: Q = 9,28 l/s pri brzini od 1,02 m/s.

Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo zahtevan je minimalni prečnik Ø150 sa minimalnim nagibom cevovoda 1,33%.

Poštujući uslove JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo usvaja se:

Priključak OD160 mm, koji u padu od 2% pri punjenju od 50% propušta Q = 17,84 l/s pri brzini od 1,97 m/s.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz ul. Lava Tolstoja – k.p.br. 8056/2 K.O. Pančevo.

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **49,61 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

Y(m)	X(m)
1 7473288.9710	4969858.5112
2 7473288.6157	4969871.9457

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

U svemu prema uslovima **JP „Urbanizam“** Pančevo, br. 03-404/2025, datum: 21.07.2025.

PARKIRANJE NA PARCELI:

Obezbeđeno je ukupno **dvadeset i četiri (24) mesta za parkiranje** i to:

- 4 garažna mesta dim. 2,48 x 4,97m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim. 2,46 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 2 garažna mesta dim. 2,50 x 4,96m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim. 2,42 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 2 **spojena** garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom
- 2 garažna mesta dim. 2,50 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim. 2,30 x 5,00m u okviru prizemlja objekta;
- 3 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80m u okviru prizemlja objekta;
- 7 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m / 4 sa natkriljenjem 0,50 m na parceli i 3 bez natkriljenja;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica, 1PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

NAČIN GREJANJA:

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

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za poslovni prostor i za svaku stambenu jedinicu po jedna nova telefonska / tv / internet linija – **ukupno: dvadeset i četiri (24) novih priključaka**.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/270511/2-2025, datum: 18.06.2025.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđena su **četiri (4)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,40 x 1,10 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća. *Položaj posuda za privremeno skladištenje čvrstog neopasnog komunalnog otpada je prikazan na grafičkim prilogima.*

U svemu prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo, br. **02-87-2/2025-0106** od 18.06.2025. godine.




Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PROCENJENI TROŠKOVI

Investitor: **GOLDEN PROPERTIES DOO**
Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
MB: 21597350, PIB: 112049489

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
23 stambene jedinice /**
Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27
k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Vrsta radova: nova gradnja

PREDRAČUNSKA VREDNOST OBJEKTA	
UKUPNO	135.047.250,00 RSD

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	prostoriја	obrađa poda	P (m²)
1	ulazni hodnik	ker. pločice	8.18
2	vetrobran	ker. pločice	9.10
3	hodnik	ker. pločice	8.94
4	lift		3.22
5	prostoriја za održavanje higijene i sanitarni hidrocil	ker. pločice	6.51
6	garaža	beton	343.09
7	prostoriја za PPZ hidrocil	beton	3.77
8	prostoriја za kontejnere	beton	9.72
9	natkriveni deo manipulativne površine	beton	8.36

Ukupno NETO:	400.89
--------------	--------

POSLOVNI PROSTOR / trgovina na malo /			
9	prodajni prostor	ker. pločice	45.20
10	wc	ker. pločice	2.73

Ukupno NETO:	47.93
--------------	-------

Ukupno NETO:	448.82
Ukupno BRUTO:	495.00

GM1 - garažno mesto 12,33 m²
GM2 - garažno mesto 12,33 m²
GM3 - garažno mesto 12,33 m²
GM4 - garažno mesto 12,33 m²
GM5 - garažno mesto 12,20 m²
GM6 - garažno mesto 12,20 m²
GM7 - garažno mesto 12,40 m²
GM8 - garažno mesto 12,40 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²
GM10 - garažno mesto 12,50 m²
GM11 - garažno mesto 12,10 m²
GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
GM14 - garažno mesto 11,50 m²
GM15 - garažno mesto 11,04 m²
GM16 - garažno mesto 11,04 m²
GM17 - garažno mesto 11,04 m²

PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM23
i PM24 na parceli van objekta

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: I SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	prostoriја	obrađa poda	P (m²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO:	40.82
--------------	-------

STAN br. 1 - dvoiposoban			
3	ulazni hodnik	ker. pločice	8.84
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.63
6	soba	laminat	13.60
7	soba	laminat	14.45
8	dnevna soba i trpezariја	laminat	21.75
9	kuhinја	ker. pločice	9.81
10	terasa	ker. pločice	4.28

Ukupno NETO:	82.60
--------------	-------

STAN br. 2 - dvosoban			
11	ulazni hodnik	ker. pločice	6.19
12	kupatilo	ker. pločice	6.47
13	soba	laminat	11.08
14	dnevna soba i trpezariја	laminat	19.01
15	kuhinја	ker. pločice	5.74
16	terasa	ker. pločice	3.05

Ukupno NETO:	51.54
--------------	-------

STAN br. 3 - jednoiposoban			
17	ulazni hodnik	ker. pločice	6.27
18	kupatilo	ker. pločice	6.20
19	soba	laminat	12.88
20	dnevna soba i trpezariја	laminat	19.76
21	kuhinја	ker. pločice	6.31
22	terasa	ker. pločice	3.69

Ukupno NETO:	55.11
--------------	-------

STAN br. 4 - jednoiposoban			
23	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
24	kupatilo	ker. pločice	9.02
25	soba	laminat	12.51
26	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	22.20
27	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO:	58.19
--------------	-------

STAN br. 5 - jednoiposoban			
28	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
29	kupatilo	ker. pločice	8.63
30	soba	laminat	12.51
31	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	23.57
32	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO:	58.69
--------------	-------

STAN br. 6 - dvoiposoban			
33	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
34	wc	ker. pločice	1.80
35	kupatilo	ker. pločice	6.34
36	hodnik	ker. pločice	9.17
37	soba	laminat	12.95
38	soba	laminat	10.23
39	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.68
40	kuhinја	ker. pločice	6.48
41	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO:	81.03
--------------	-------

Ukupno NETO:	427.98
Ukupno BRUTO:	504.00

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: II i III SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	prostoriја	obrađa poda	P (m²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO:	40.82
--------------	-------

STAN br. 7, 13 - dvoiposoban			
3	ulazni hodnik	ker. pločice	8.84
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.63
6	soba	laminat	13.60
7	soba	laminat	14.45
8	dnevna soba i trpezariја	laminat	26.28
9	kuhinја	ker. pločice	9.81
10	terasa	ker. pločice	4.28

Ukupno NETO:	87.13
--------------	-------

STAN br. 8, 14 - dvosoban			
11	ulazni hodnik	ker. pločice	6.19
12	kupatilo	ker. pločice	6.47
13	soba	laminat	12.19
14	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.00
15	kuhinја	ker. pločice	5.74
16	terasa	ker. pločice	5.08

Ukupno NETO:	58.67
--------------	-------

STAN br. 9, 15 - jednoiposoban			
17	ulazni hodnik	ker. pločice	6.27
18	kupatilo	ker. pločice	6.20
19	soba	laminat	12.88
20	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.70
21	kuhinја	ker. pločice	6.31
22	terasa	ker. pločice	3.69

Ukupno NETO:	59.05
--------------	-------

STAN br. 10, 16 - jednoiposoban			
23	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
24	kupatilo	ker. pločice	9.02
25	soba	laminat	12.51
26	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	22.20
27	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO:	58.19
--------------	-------

STAN br. 11, 17 - jednoiposoban			
28	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
29	kupatilo	ker. pločice	8.63
30	soba	laminat	12.51
31	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	23.57
32	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO:	58.69
--------------	-------

STAN br. 12, 18 - dvoiposoban			
33	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
34	wc	ker. pločice	1.80
35	kupatilo	ker. pločice	6.34
36	hodnik	ker. pločice	9.17
37	soba	laminat	12.95
38	soba	laminat	10.23
39	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.68
40	kuhinја	ker. pločice	6.48
41	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO:	81.03
--------------	-------

Ukupno NETO:	443.58
Ukupno BRUTO:	521.00

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: POVUČENI SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

br.	prostoriја	obrađa poda	P (m²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO:	40.82
--------------	-------

STAN br. 19 - dvoiposoban			
3	ulazni hodnik	ker. pločice	12.20
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.59
6	soba	laminat	14.00
7	soba	laminat	10.25
8	dnevna soba i trpezariја	laminat	20.63
9	kuhinја	ker. pločice	10.32
10	terasa	ker. pločice	18.79

Ukupno NETO:	96.02
--------------	-------

STAN br. 20 - dvoiposoban			
11	ulazni hodnik	ker. pločice	12.34
12	wc	ker. pločice	2.43
13	kupatilo	ker. pločice	7.69
14	soba	laminat	13.23
15	soba	laminat	12.58
16	dnevna soba i trpezariја	laminat	25.39
17	kuhinја	ker. pločice	8.81
18	terasa	ker. pločice	33.63

Ukupno NETO:	116.10
--------------	--------

STAN br. 21 - jednoiposoban			
19	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
20	kupatilo	ker. pločice	9.02
21	soba	laminat	12.51
22	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	22.20
23	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO:	58.19
--------------	-------

STAN br. 22 - jednoiposoban			
24	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
25	kupatilo	ker. pločice	8.63
26	soba	laminat	12.51
27	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	23.57
28	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO:	58.69
--------------	-------

STAN br. 23 - dvoiposoban			
29	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
30	wc	ker. pločice	1.80
31	kupatilo	ker. pločice	6.34
32	hodnik	ker. pločice	9.17
33	soba	laminat	12.95
34	soba	laminat	10.23
35	dnevna soba i trpezariја	laminat i ker. pločice	23.68
36	kuhinја	ker. pločice	6.48
37	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO:	81.03
--------------	-------

Ukupno NETO:	450.85
Ukupno BRUTO:	524.00

Ukupno CEO OBJEKAT:

Ukupno NETO:	2.214,81
Ukupno BRUTO:	2.565,00



REKAPITULACIJA POVRŠINA

Zajedničke prostorije sa garažnim mestima	564,17 m²
POSLOVNI PROSTOR	47,93 m ²
STAN br. 1	82,60 m ²
STAN br. 2	51,54 m ²
STAN br. 3	55,11 m ²
STAN br. 4	58,19 m ²
STAN br. 5	58,69 m ²
STAN br. 6	81,03 m ²
STAN br. 7	87,13 m ²
STAN br. 8	58,67 m ²
STAN br. 9	59,05 m ²
STAN br. 10	58,19 m ²
STAN br. 11	58,69 m ²
STAN br. 12	81,03 m ²
STAN br. 13	87,13 m ²
STAN br. 14	58,67 m ²
STAN br. 15	59,05 m ²
STAN br. 16	58,19 m ²
STAN br. 17	58,69 m ²
STAN br. 18	81,03 m ²
STAN br. 19	96,02 m ²
STAN br. 20	116,10 m ²
STAN br. 21	58,19 m ²
STAN br. 22	58,69 m ²
STAN br. 23	81,03 m ²
Ukupno NETO prodajnog:	1.650,64 m²
Ukupno NETO:	= 2.214,81 m²
Ukupno BRUTO:	= 2.565,00 m²



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1.	Situacioni plan	R = 1 : 300
1.7.2.	Osnova temelja	R = 1 : 100
1.7.3.	Osnova prizemlja	R = 1 : 100
1.7.4.	Osnova I sprata	R = 1 : 100
1.7.5.	Osnova II i III sprata	R = 1 : 100
1.7.6.	Osnova povučenog sprata	R = 1 : 100
1.7.7.	Osnova krova	R = 1 : 100
1.7.8.	Presek A - A	R = 1 : 100
1.7.9.	Presek B - B	R = 1 : 100
1.7.10.	Prednja fasada	R = 1 : 100
1.7.11.	Bočna leva fasada	R = 1 : 100
1.7.12.	Zadnja fasada	R = 1 : 100
1.7.13.	Bočna desna fasada	R = 1 : 100

LEGENDA

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebnre)
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 83,85 m²
- Raster ploče P = 72,68 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 129,47 m²
visoka vegetacija - ukupno 14,50 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 11,20 %
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

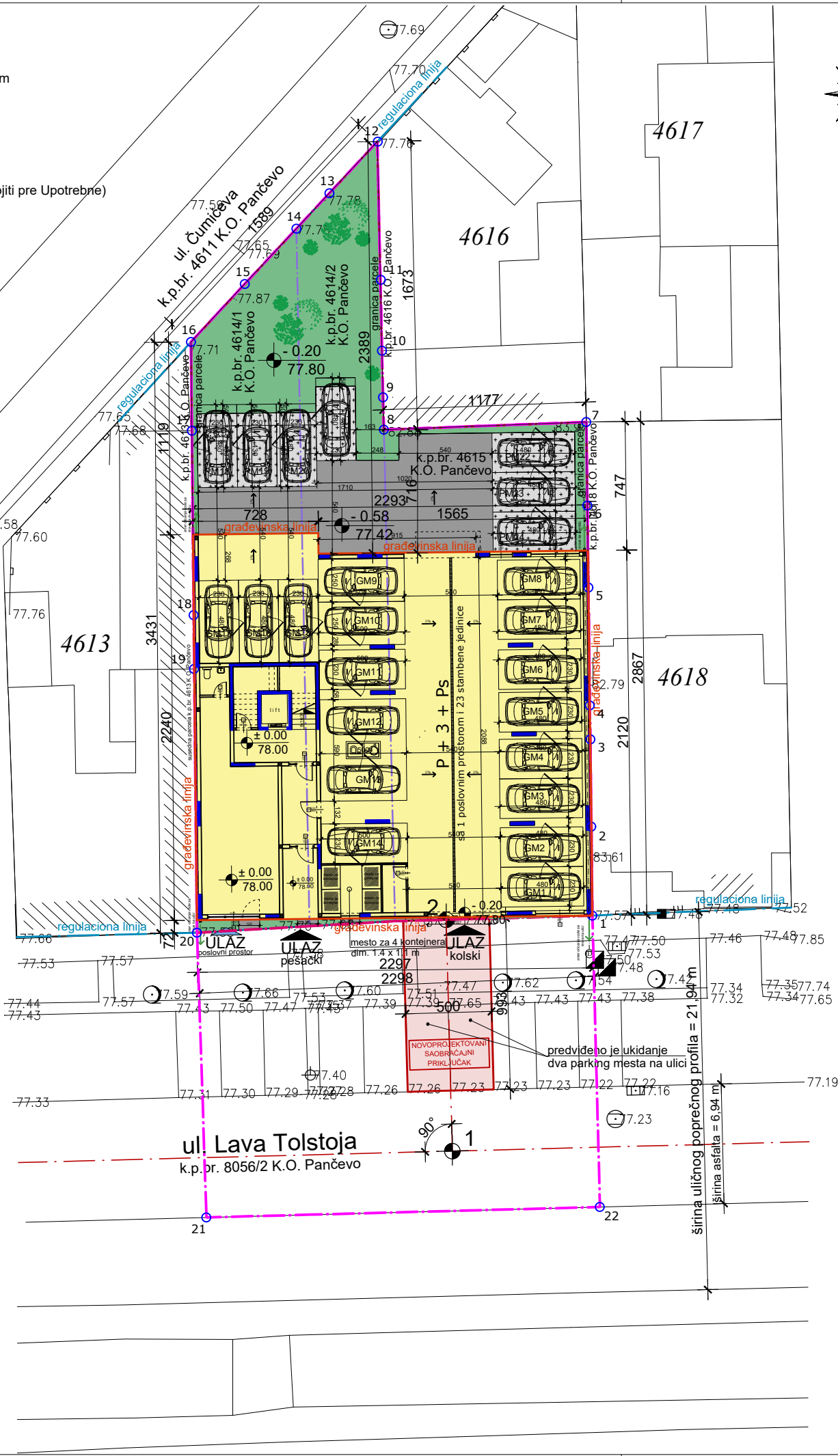
BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 80%)	495,00	63,38
Popločane površine	83,85	10,74
Raster ploče	72,68	9,31
Zelenilo na parceli / tlu	129,47	16,57
Površina parcela	781,00	100,00

Zelenilo na parceli / tlu	129,47	16,57
+ 10% od raster ploča	7,27	0,93
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	45,20	5,79
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 20%)	181,94	23,29

- 781,00 m² (površina parcele)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 129,47 m² = 16,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 7,27 m²
se obračunava kao dodatno zelenilo = 0,93 %
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 45,20 m² iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 45,20 m² = 5,79 %
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 16,57 + 0,93 + 5,79 = 23,29 %

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473288.9710	4969858.5112
2	7473288.6157	4969871.9457

Širina kolskog priključka: 5,00 m
Površina kolskog priključka: P = 49,61 m ²

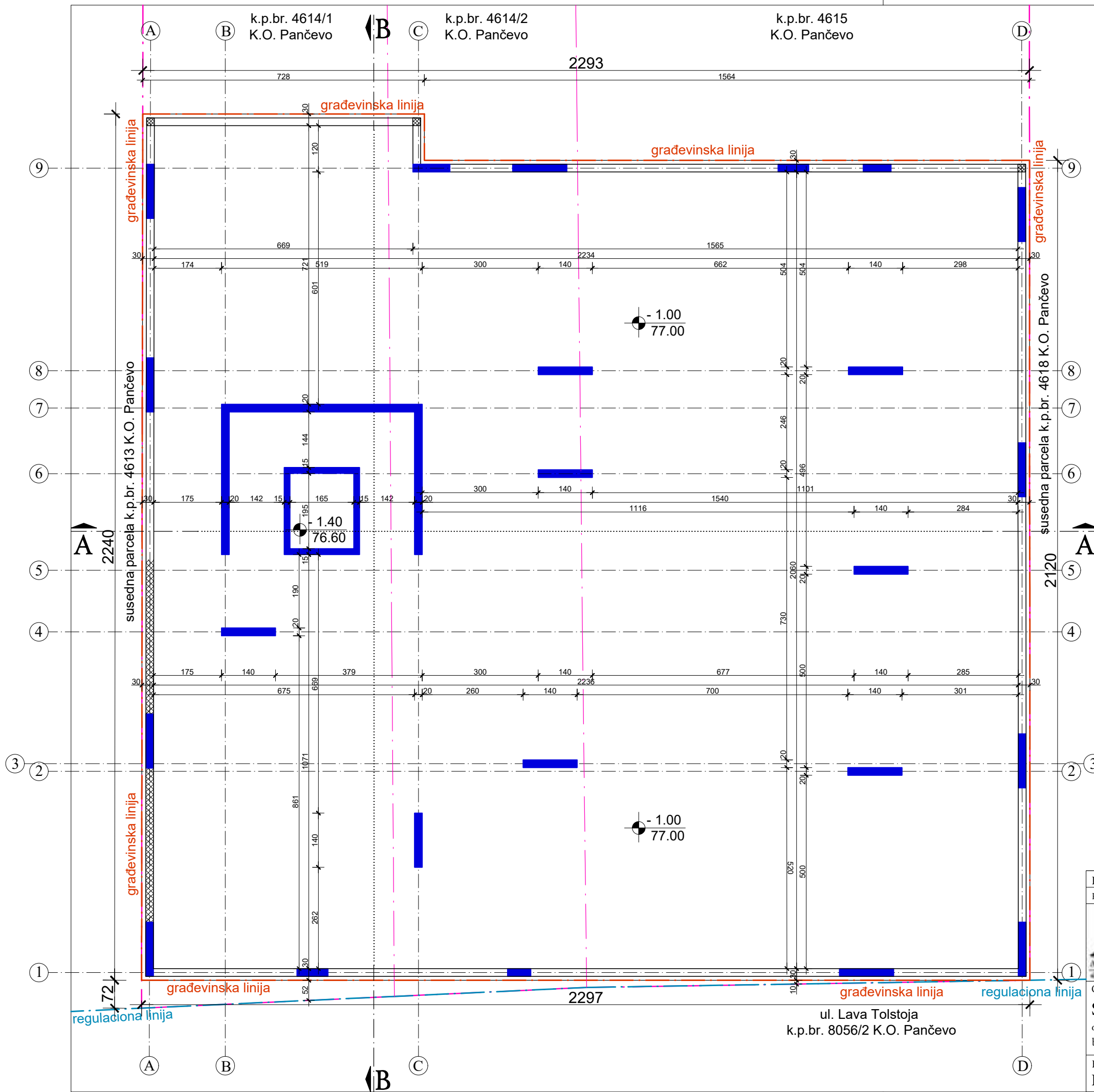


INVESTITOR:	GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
MESTO GRADNJE:	Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
OBJEKAT:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 poslovni prostor 23 stambene jedinice = ukupno 24 funkcionalne jedinice
POVRŠINA PARCELE:	781,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	495,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	dozvoljeni indeks zauzetosti 80,00% ostvareno 63,38% (495,00 m ²)
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	3,28
ZELENILO	min. pod zelenim površinama 20,00% ostvareno 23,29% (181,94 m ²)
POPLOČANE I OSTALE POVRŠINE	popločane površine: ostvareno 10,74% (83,85 m ²) raster ploče: ostvareno: 9,31% (72,68 m ²)
BROJ MESTA ZA PARKIRANJE:	4 garažna mesta dim.2,48 x 4,97m 2 garažna mesta dim.2,46 x 4,96m 2 garažna mesta dim.2,50 x 4,96m 1 garažno mesto dim.2,42 x 5,00m 2 spojena garažna mesta dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom 2 garažna mesta dim.2,50 x 5,00m 1 garažno mesto dim.2,30 x 5,00m 3 garažna mesta dim.2,30 x 4,80m parking mesta: 7 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (4 sa natkriljenjem od 0,50 m i 3 bez natkriljenja) ukupno: 24 mesta za parkiranje

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.1.

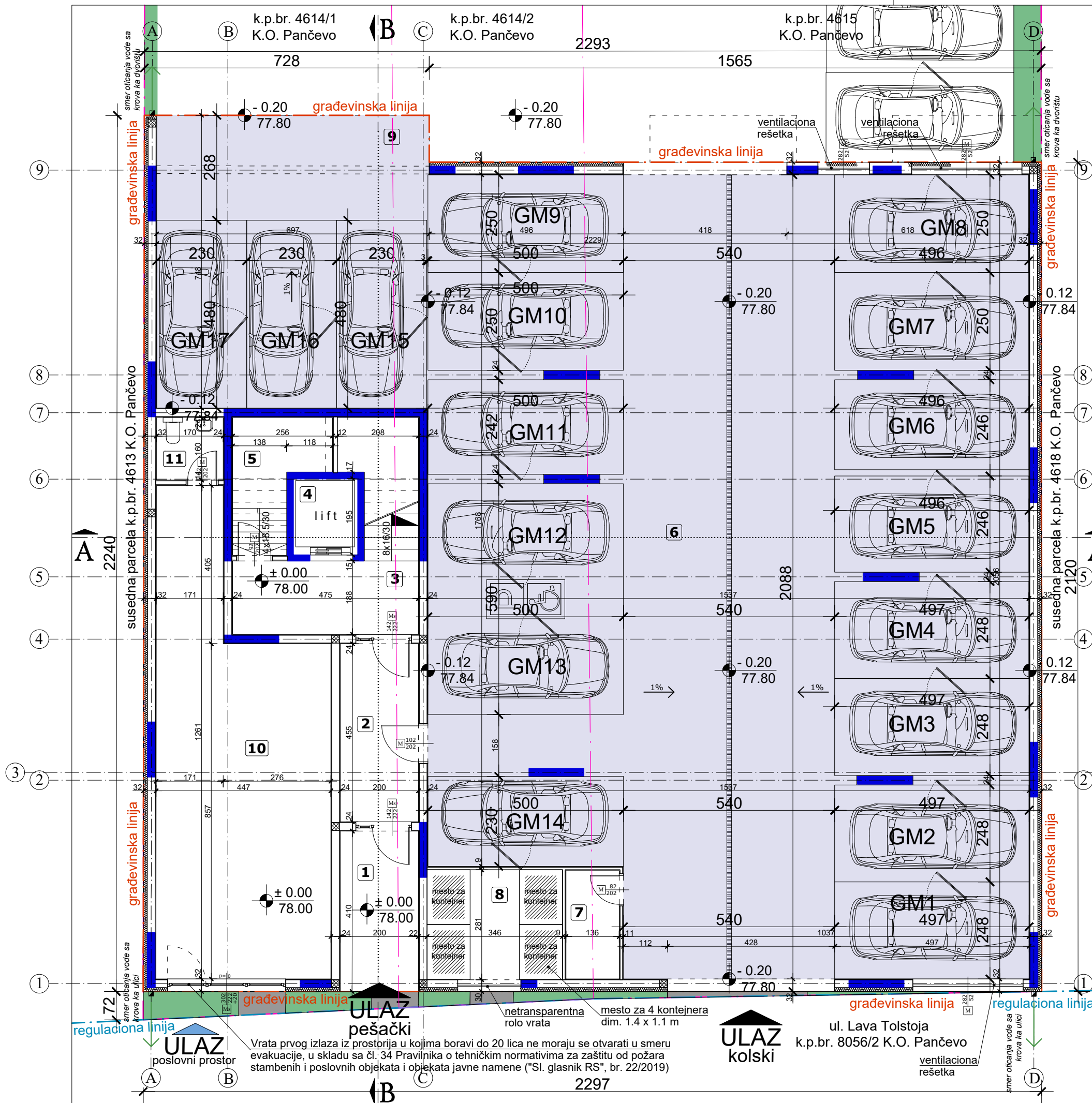


- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija

OSNOVA TEMELJA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Voljke Pančeva br. 18, 20200 Pančevo, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: arhitekt@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.2.



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: PRIZEMLJE

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m ²)
1	ulazni hodnik	ker. pločice	8.18
2	prostorija sa hatritskom	ker. pločice	9.10
3	hodnik	ker. pločice	8.94
4	lift		3.22
5	prostorija za održavanje i higijene i sanitarni hidrocil	ker. pločice	6.51
6	garaža	beton	343.09
7	prostorija za PPZ hidroci	beton	3.77
8	prostorija za kontejnere	beton	9.72
9	nakriveni deo manipulative površine	beton	8.36

Ukupno NETO: 400.89

POSLOVNI PROSTOR / trgovina na malo /			
9	prodajni prostor	ker. pločice	45.20
10	wc	ker. pločice	2.73

Ukupno NETO: 47.93

Ukupno NETO: 448.82
Ukupno BRUTO: 495.00

Prema PRAVILNIKU O TEHNIČKIM NORMATIVIMA BEZBEDNOSTI
GARAŽA OD POŽARA ("Sl. glasnik RS", br. 31/2024, 59/2025), Član 6.

ukupna površina mesta za parkiranje: 198,94 m²
saobraćajnica (manipulativna neto površina): 152,51 m²
ukupna korisna neto površina garaže: 351,45 m²

ukupna korisna neto površina male garaže (<400,00 m²)

- GM1 - garažno mesto 12,33 m²
GM2 - garažno mesto 12,33 m²
GM3 - garažno mesto 12,33 m²
GM4 - garažno mesto 12,33 m²
GM5 - garažno mesto 12,20 m²
GM6 - garažno mesto 12,20 m²
GM7 - garažno mesto 12,40 m²
GM8 - garažno mesto 12,40 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²
GM10 - garažno mesto 12,50 m²
GM11 - garažno mesto 12,10 m²
GM12 i 13 - garažna mesta 29,50 m²
GM14 - garažno mesto 11,50 m²
GM15 - garažno mesto 11,04 m²
GM16 - garažno mesto 11,04 m²
GM17 - garažno mesto 11,04 m²

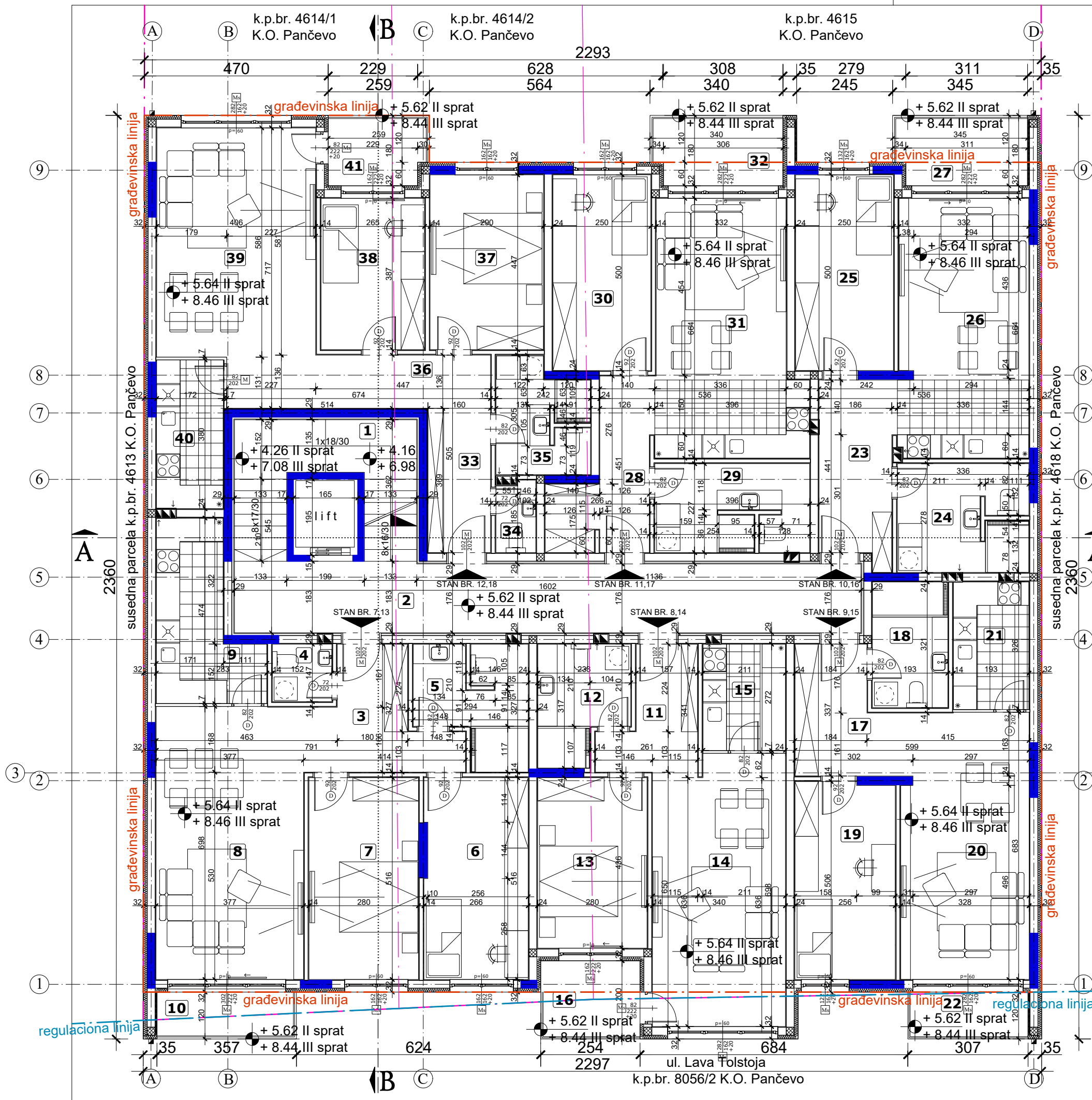
PM18, PM19, PM20, PM21, PM22, PM23
i PM24 na parceli van objekta

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

OSNOVA PRIZEMLJA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukovarska br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: atelier@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.3.



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: II i III SPRAT

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
br.	prostoriја	obrada poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO: 40.82

STAN br. 7, 13 - dvoiposoban			
3	ulazni hodnik	ker. pločice	8.84
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.63
6	soba	laminat	13.60
7	soba	laminat	14.45
8	dnevna soba i trpezariја	laminat	26.28
9	kuhinја	ker. pločice	9.81
10	terasa	ker. pločice	4.28

Ukupno NETO: 87.13

STAN br. 8, 14 - dvosoban			
11	ulazni hodnik	ker. pločice	6.19
12	kupatilo	ker. pločice	6.47
13	soba	laminat	12.19
14	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.00
15	kuhinја	ker. pločice	5.74
16	terasa	ker. pločice	5.08

Ukupno NETO: 58.67

STAN br. 9, 15 - jednoiposoban			
17	ulazni hodnik	ker. pločice	6.27
18	kupatilo	ker. pločice	6.20
19	soba	laminat	12.88
20	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.70
21	kuhinја	ker. pločice	6.31
22	terasa	ker. pločice	3.69

Ukupno NETO: 59.05

STAN br. 10, 16 - jednoiposoban			
23	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
24	kupatilo	ker. pločice	9.02
25	soba	laminat	12.51
26	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	22.20
27	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO: 58.19

STAN br. 11, 17 - jednoiposoban			
28	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
29	kupatilo	ker. pločice	8.63
30	soba	laminat	12.51
31	dnevna soba, kuhinja i trpezariја	laminat i ker. pločice	23.57
32	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO: 58.69

STAN br. 12, 18 - dvoiposoban			
33	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
34	wc	ker. pločice	1.80
35	kupatilo	ker. pločice	6.34
36	hodnik	ker. pločice	9.17
37	soba	laminat	12.95
38	soba	laminat	10.23
39	dnevna soba i trpezariја	laminat	23.68
40	kuhinја	ker. pločice	6.48
41	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO: 81.03

Ukupno NETO:	443.58
Ukupno BRUTO:	521.00

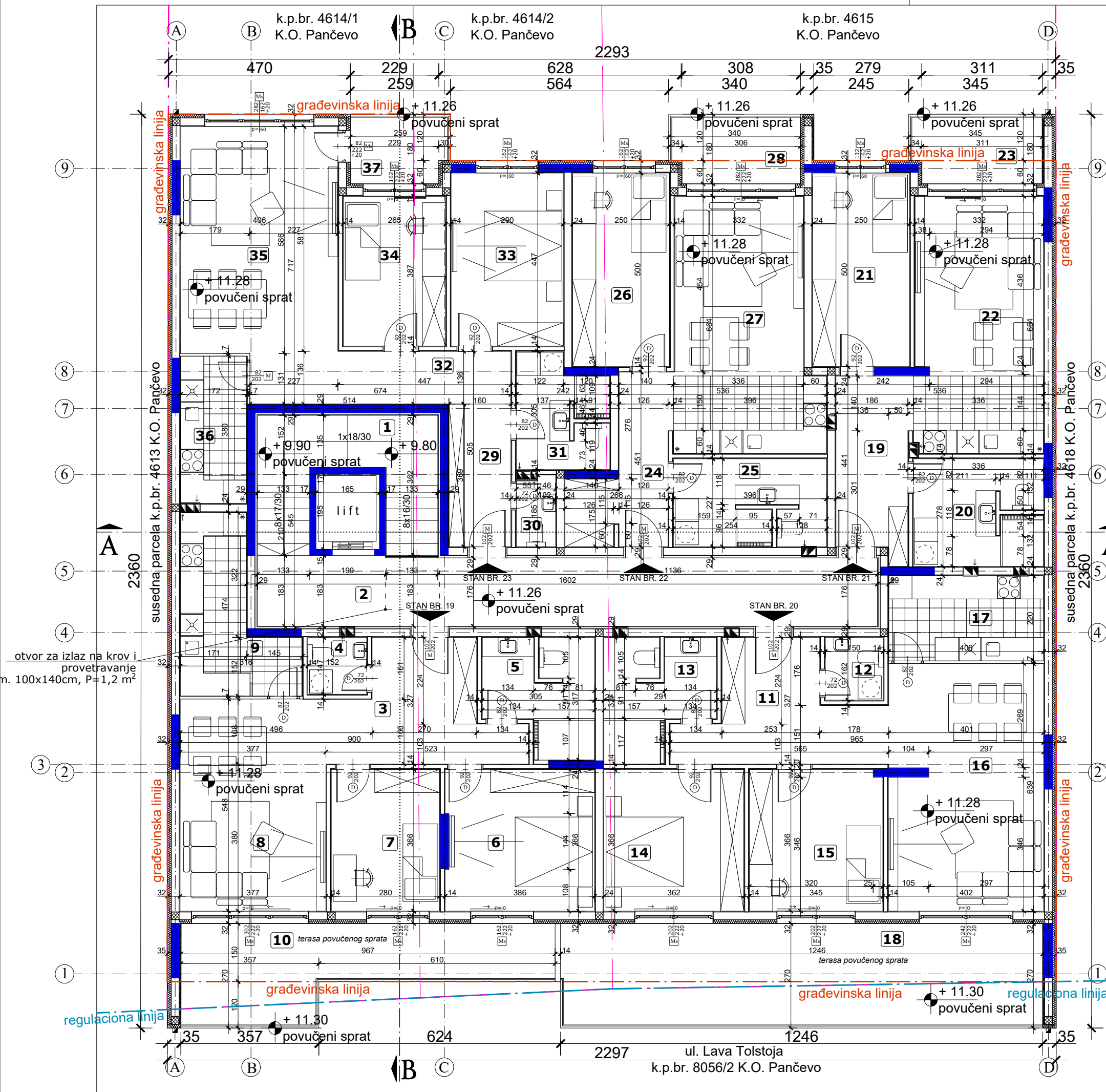
- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija



OSNOVA II i III SPRATA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukovarska br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 011/330-110-111. E-mail: arhitekt@architec.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.5.



VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps
LEGENDA PROSTORIJA: POVUČENI SPRAT

br.	prostorija	obrađa poda	P (m ²)
1	stepenište	ker. pločice	12.31
2	hodnik	ker. pločice	28.51

Ukupno NETO: 40.82

3	ulazni hodnik	ker. pločice	12.20
4	wc	ker. pločice	2.24
5	kupatilo	ker. pločice	7.59
6	soba	laminat	14.00
7	soba	laminat	10.25
8	dnevna soba i trpezarija	laminat	20.63
9	kuhinja	ker. pločice	10.32
10	terasa	ker. pločice	18.79

Ukupno NETO: 96.02

11	ulazni hodnik	ker. pločice	12.34
12	wc	ker. pločice	2.43
13	kupatilo	ker. pločice	7.69
14	soba	laminat	13.23
15	soba	laminat	12.58
16	dnevna soba i trpezarija	laminat	25.39
17	kuhinja	ker. pločice	8.81
18	terasa	ker. pločice	33.63

Ukupno NETO: 116.10

19	ulazni hodnik	ker. pločice	8.46
20	kupatilo	ker. pločice	9.02
21	soba	laminat	12.51
22	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	22.20
23	terasa	ker. pločice	6.00

Ukupno NETO: 58.19

24	ulazni hodnik	ker. pločice	8.06
25	kupatilo	ker. pločice	8.63
26	soba	laminat	12.51
27	dnevna soba, kuhinja i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.57
28	terasa	ker. pločice	5.92

Ukupno NETO: 58.69

29	ulazni hodnik	ker. pločice	5.90
30	wc	ker. pločice	1.80
31	kupatilo	ker. pločice	6.34
32	hodnik	ker. pločice	9.17
33	soba	laminat	12.95
34	soba	laminat	10.23
35	dnevna soba i trpezarija	laminat i ker. pločice	23.68
36	kuhinja	ker. pločice	6.48
37	terasa	ker. pločice	4.48

Ukupno NETO: 81.03

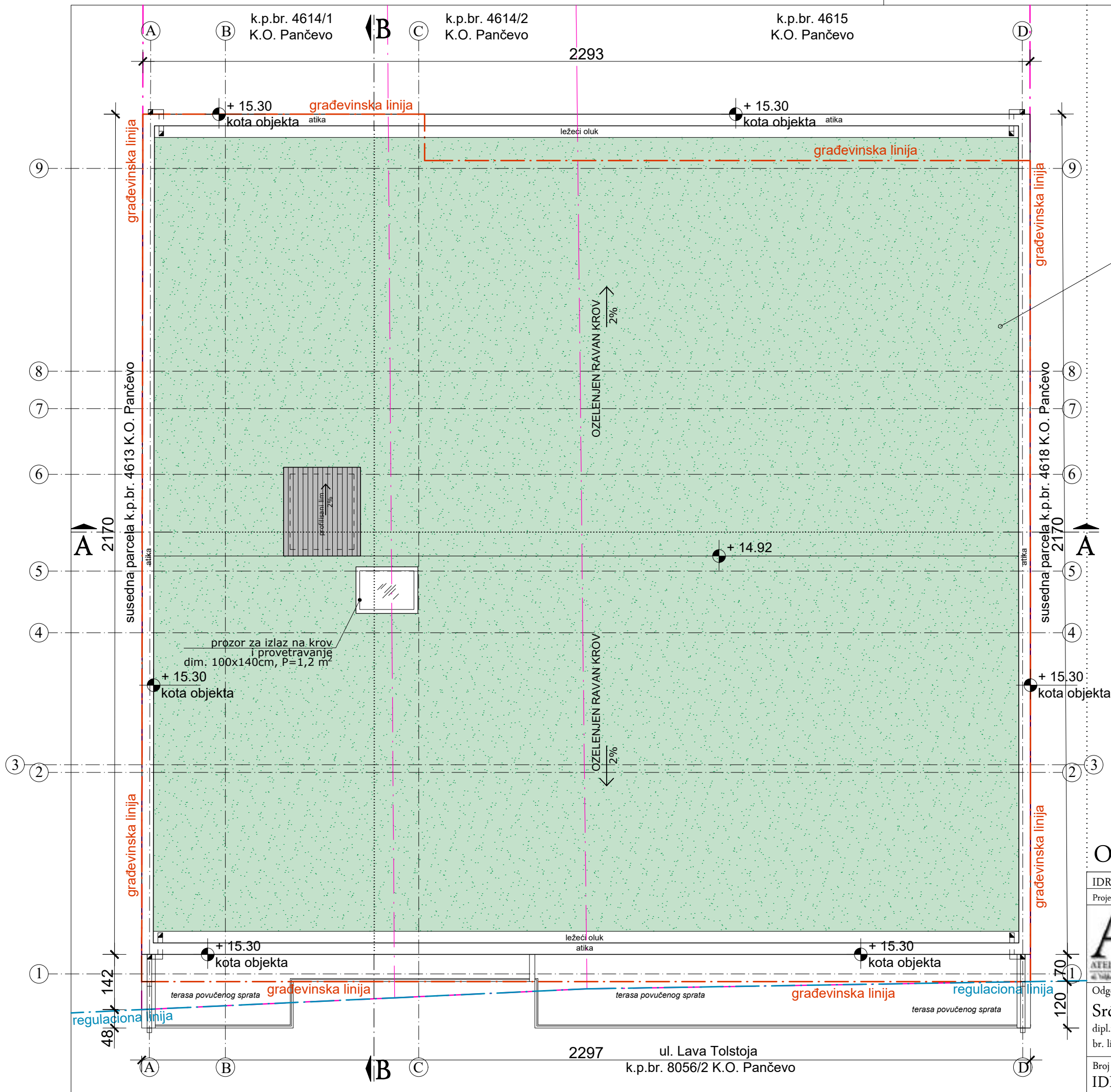
Ukupno NETO:	450.85
Ukupno BRUTO:	524.00

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



OSNOVA POVUČENOG SPRATA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant: <div>ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vukova Street, 1st, 20000 Beograd, Srbija. Tel: 011/330-48-36. E-mail: arhitekt@architect.rs</div>		Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025		Znak: AG	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 1.7.6.



Poluintenzivni zeleni krov - minimalno održavanje, nije predviđen za boravak (sedumi, niske trave i carex vrste, sukulenti i druge otporne trajnice, čuvarkuće, timijan za naše podneblje, žbunje i perene...)

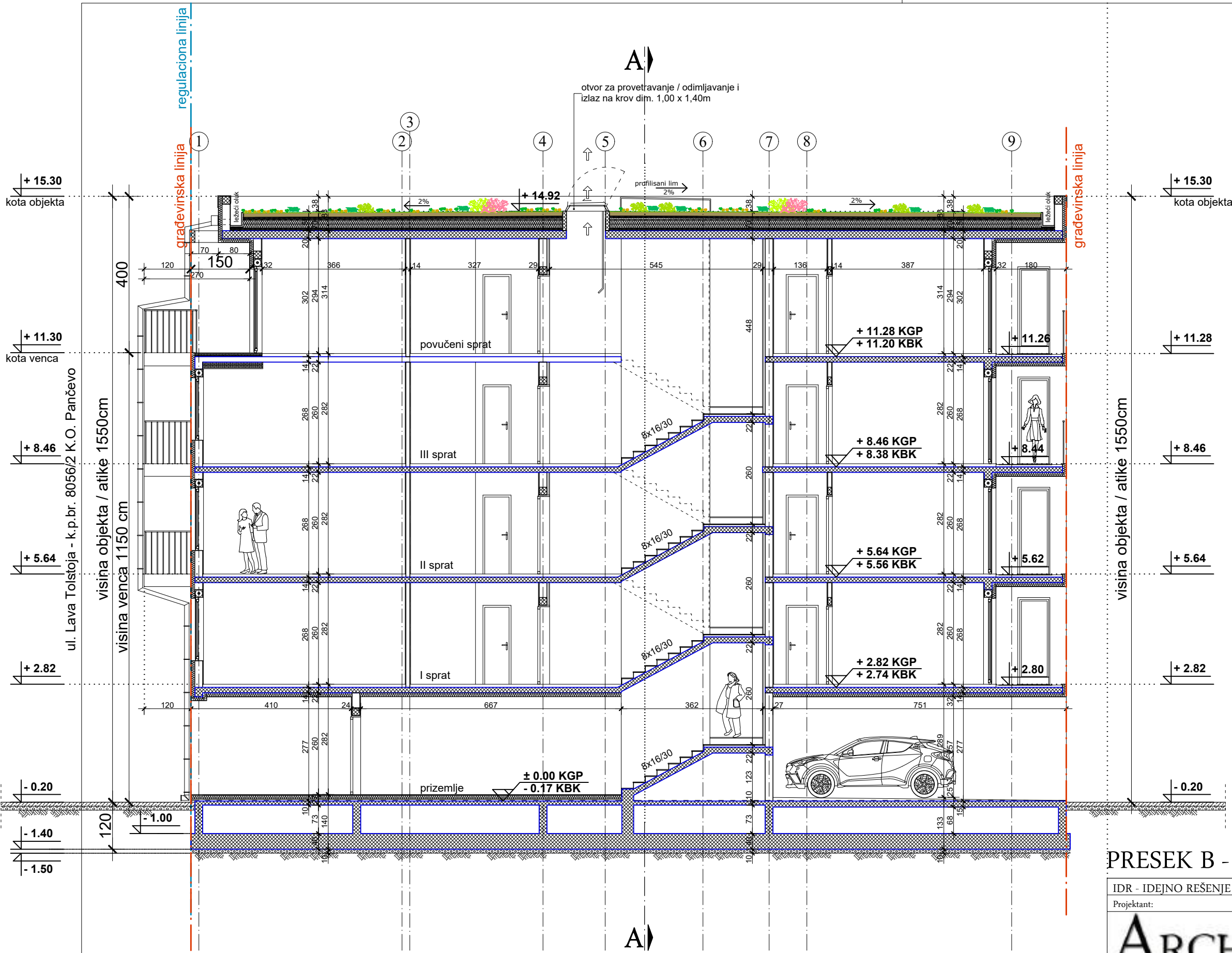


- LEGENDA**
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija
 - ravan ozelenjen krov

OSNOVA KROVA

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant: <div></div>		Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	<div></div>	Objekat: VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	<div></div>	Znak: AG	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 1.7.7.

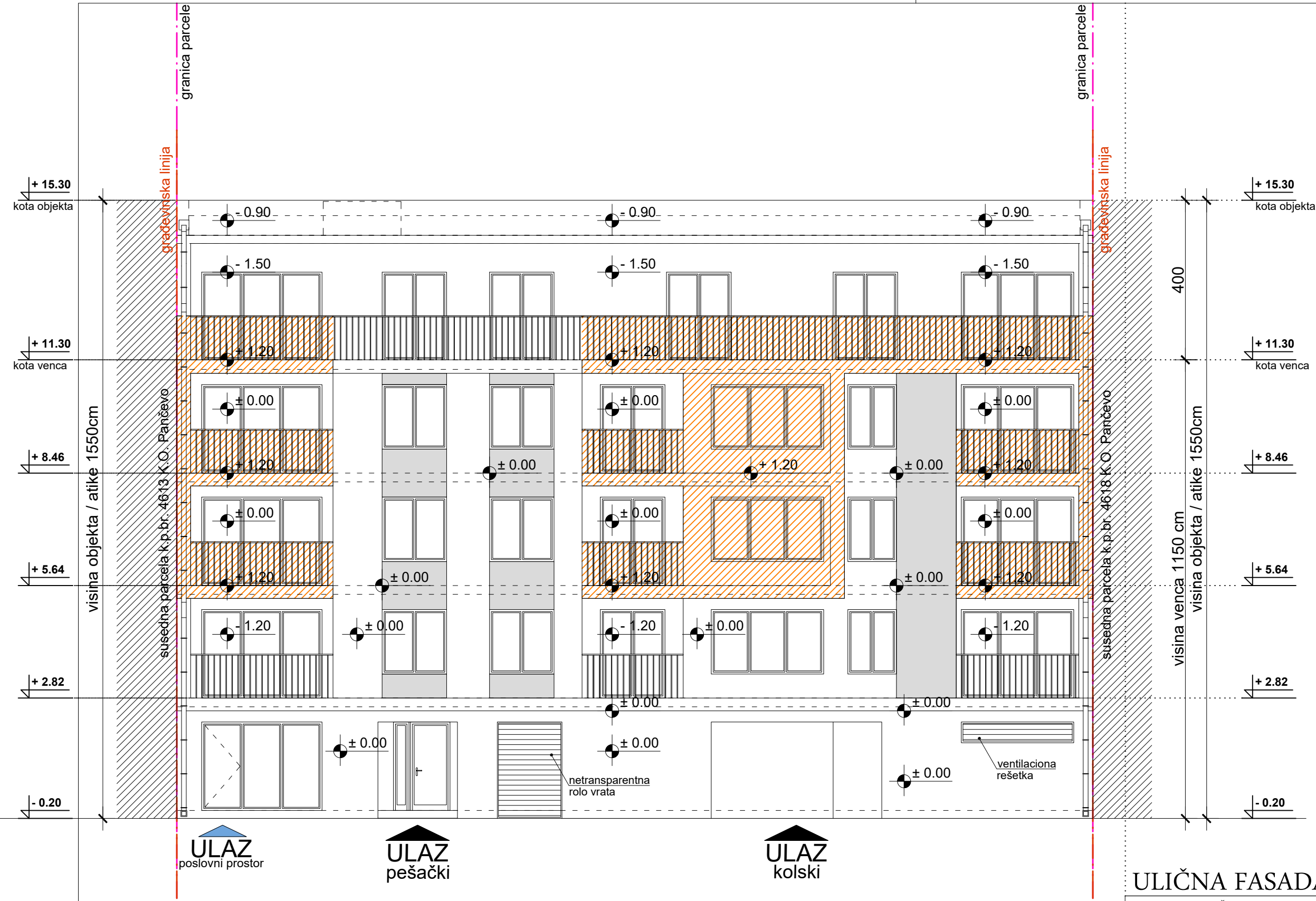


- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija
 - armirani beton
 - termoizolacija
 - šljunak

PRESEK B - B

R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHITec ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Voljka Pisanca br. 18, 30000 Pazova, Srbija. Tel: 064/130-48-36. E-mail: arhitekt@architect.rs	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG
	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.9.

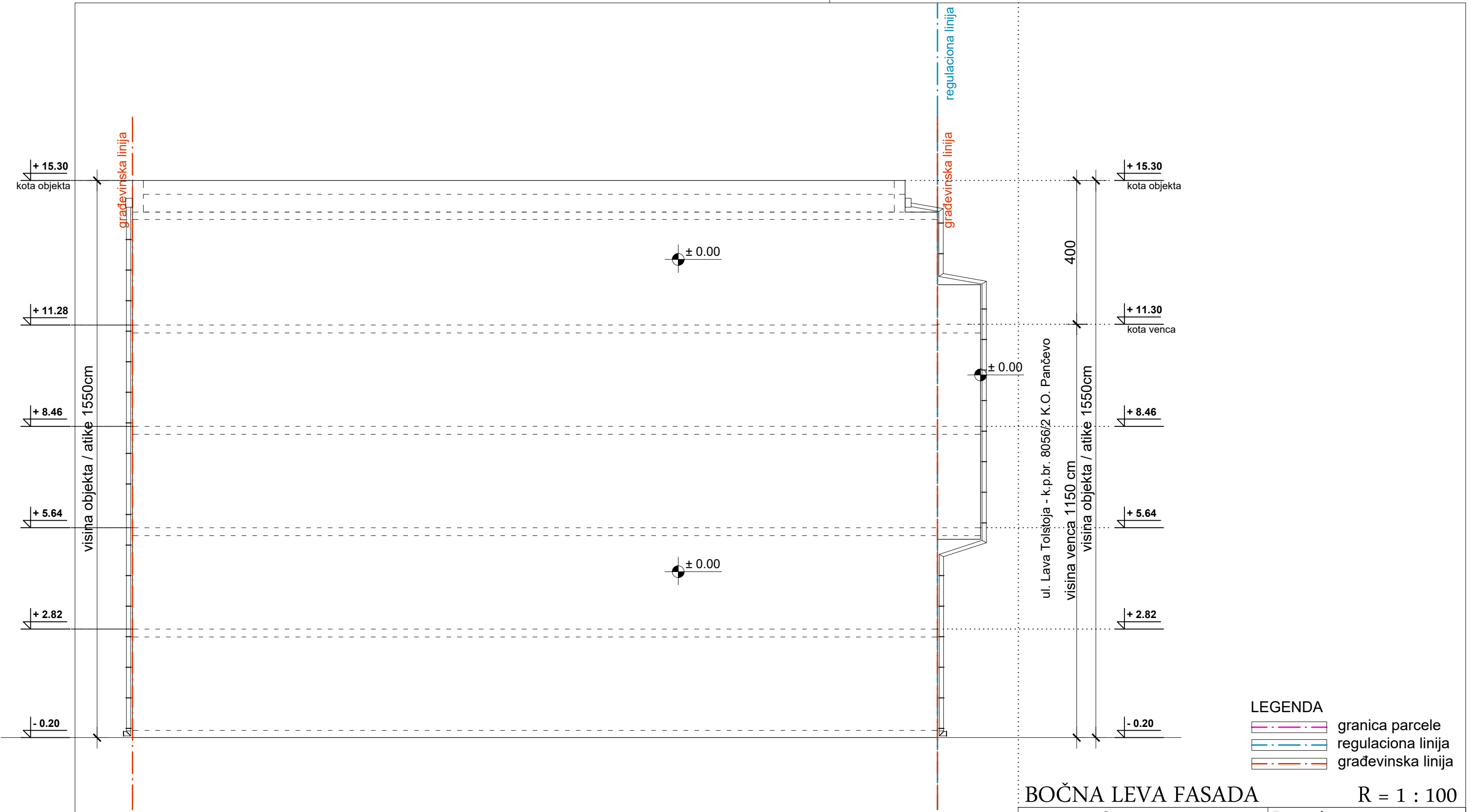


- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija

ULIČNA FASADA R = 1 : 100

ERKERI NA ULIČNOJ FASADI
maks. zauzeće pod erkerima nad regulacijom je 40% od ulične fasade
površina fasade: P = 289,41 m²
maks. dozvoljeno: 40,00% - 115,76 m²
ostvareno: **26,57%** - 76,90 m²

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vojke Bratstva, 114, 30090 Pančevo, Srbija. Tel: 064/150-66-50. E-mail: arhitekt@architec.rs	Objekat: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Znak: AG
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Datum: IX 2025.
	Broj crteža: 1.7.10.

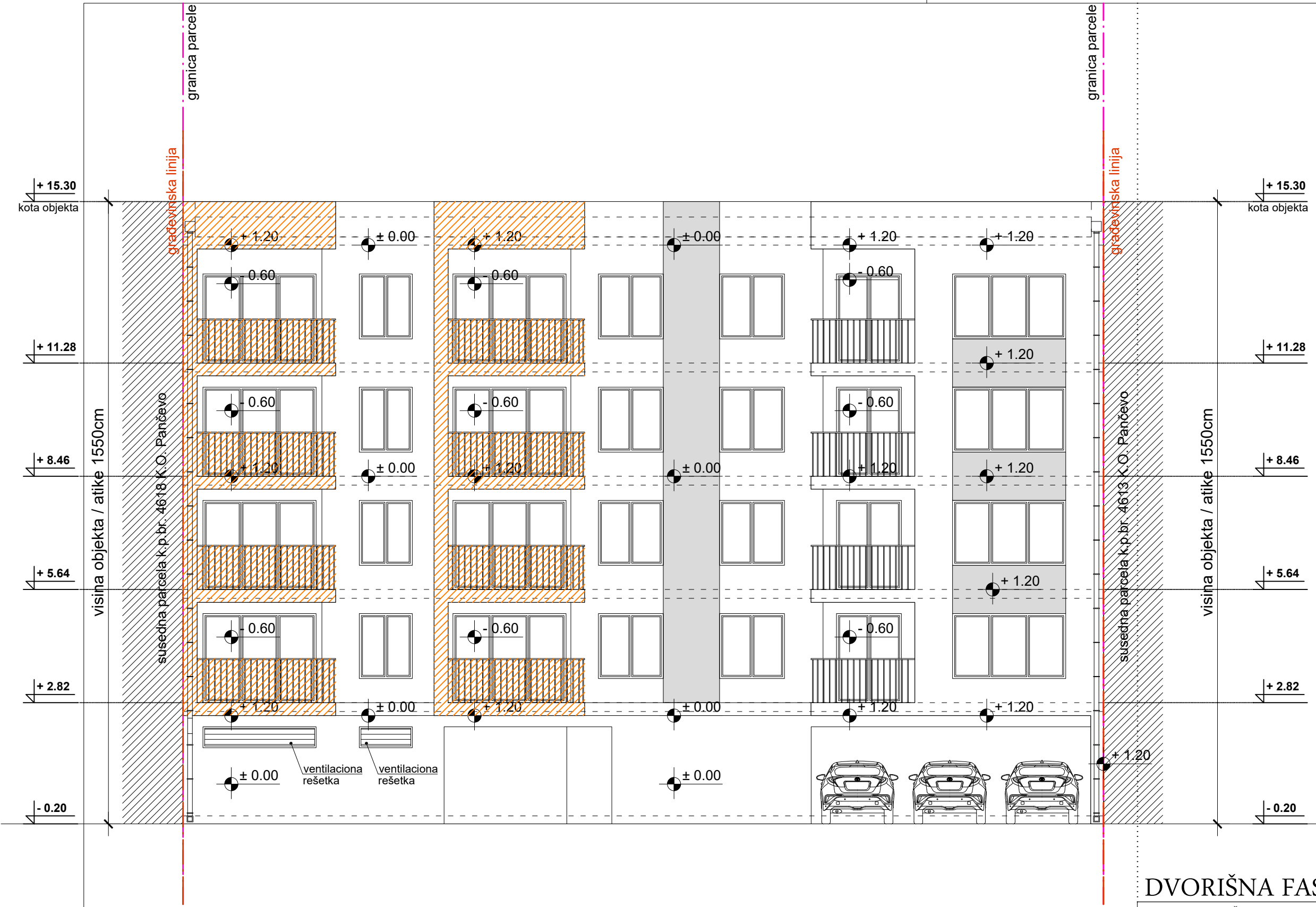


LEGENDA

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

BOČNA LEVA FASADA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:		Investitor:		
<div>ARCHITEC</div> <div>ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING</div> <div>41 Velika Placanska br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/130-66-36. E-mail: atelier.archi@tiscali.rs</div>		GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni projektant:		Objekat:		
Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		VIŠEPOSLOVNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
IDR - 26 - 05 / 2025		AG	IX 2025.	1.7.11.



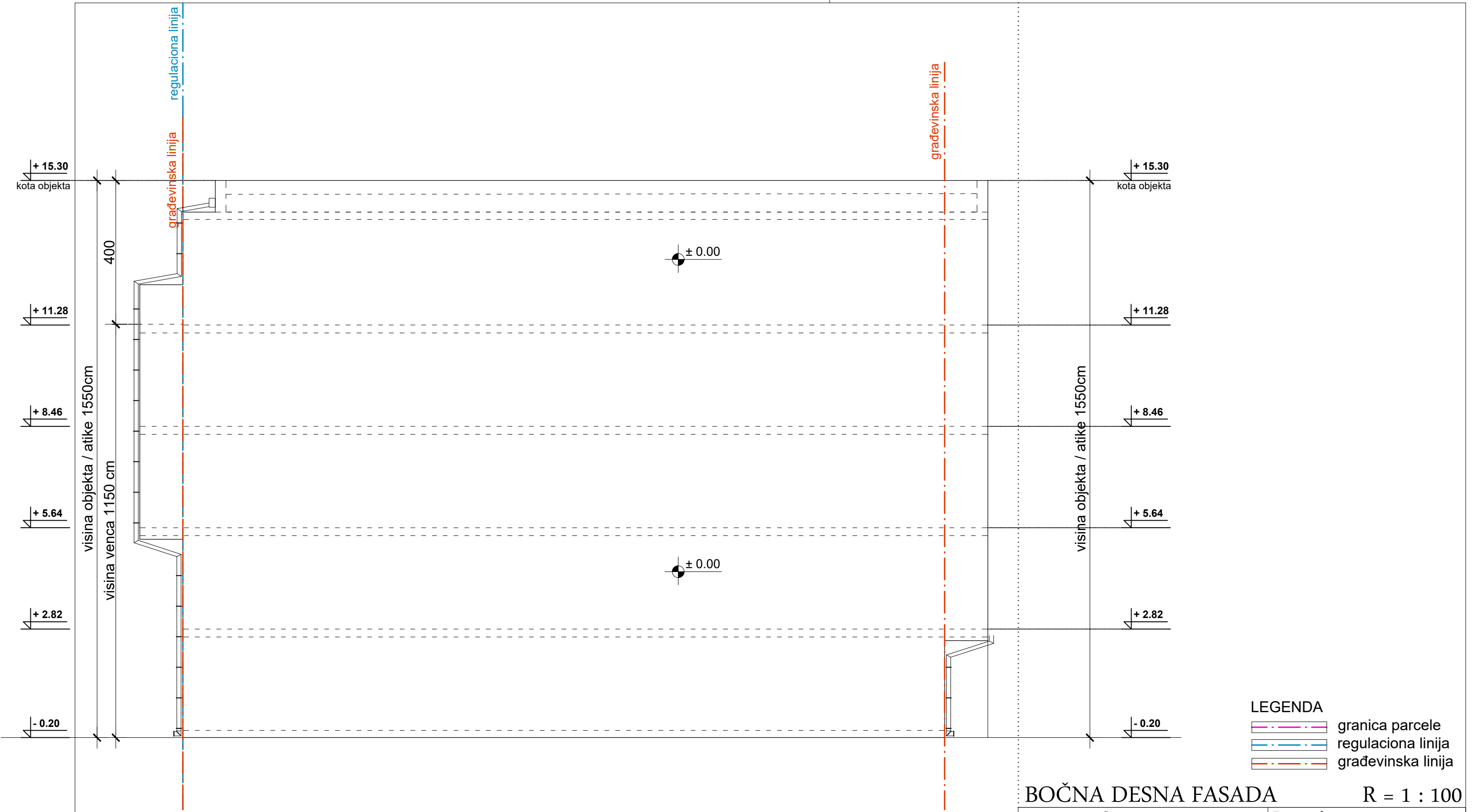
- LEGENDA
- granica parcele
 - regulaciona linija
 - građevinska linija

DVORIŠNA FASADA R = 1 : 100

ERKERI NA DVORIŠNOJ FASADI

maks. zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu je 30% površine zadnje fasade iznad prizemlja
površina fasade iznad prizemlja: P = 293,47 m²
maks. dozvoljeno: 30,00% - 88,04 m²
ostvareno: **19,07% - 55,95 m²**

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:	Investitor: GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 26 - 05 / 2025	Znak: AG	Datum: IX 2025.	Broj crteža: 1.7.12.



LEGENDA

- granica parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija

BOČNA DESNA FASADA R = 1 : 100

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:		Investitor:		
<div>ARCHI TEC</div> <div>ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING</div> <div>46 Velika Plaznara br. 18, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/130-66-36. E-mail: arhitekt@architec.rs</div>		GOLDEN PROPERTIES DOO Pančevo, ul. Ive Kurjačkog br. 115V		
Odgovorni projektant:		Objekat:		
Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 23 stambene jedinice / Pančevo, ul. Lava Tolstoja br. 25, 25A, 27 k.p.br. 4614/1, 4614/2 i 4615 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
IDR - 26 - 05 / 2025		AG	IX 2025.	1.7.13.