



# MEGA MODULOR DOO

## PROJEKTOVANJE I INŽENJERING



Pančevo, Ul. Svetog Save br. 29

www.modulor.rs

e-mail: office@modulor.rs

T.r.br. 165-9472-50

Addiko Bank

Tel: 013/316-784

Fax 013/314-725

PIB 104709294

MB: 20220678



ЗНАК:

УП

ШИФРА:

7111

СВЕСКА:

1

БРОЈ.ТЕХ.ДНЕВ.:

01/10-22

БР. ОБЈЕКТА:

288



ИНВЕСТИТОР:

**“СУН ПЕТРОЛ” ДОО**

Панчево, Баваништански пут бр.487

НАЗИВ И  
ОЗНАКА  
ПРОЈЕКТА:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

ЗА ПОТРЕБЕ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ

РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,

кат. парцеле 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4

К.О. ПАНЧЕВО,

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ

ОБЈЕКТА По+П+4+Пс

(ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ

ДОЗВОЛЕ У ТОКУ ГРАДЊЕ)

У УЛ. ЛАВА ТОЛСТОЈА БР. 52-54, ПАНЧЕВО

ПРИМЕРАК:

1

2

Јун 2025.



# САДРЖАЈ

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

### 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ	1.1.1
РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.4
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.5
КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.6
КОПИЈА ПЛАНА	1.1.7
КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	1.1.8
ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	1.1.9

### 2. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК И ПОДЛОГЕ

- ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК	1.2.1
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"	1.2.3
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА	1.2.6
- РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРИКЉУЧКА НА ЈАВНИ ПУТ ЈП "УРБАНИЗАМ"	1.2.9
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ "ЕДС"	1.2.11
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ ЈКП "ХИГИЈЕНА"	1.2.16
- УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА	1.2.19
- ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ	1.2.22
- СКИЦА ОБЕЛЕЖАВАЊА РЕГУЛАЦИЈЕ	1.2.24
- КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	1.2.26
- ИНФОРМАЦИЈА О ПОЛОЖАЈУ ХИДРАНАТА	1.2.27

### 3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1.3.1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1.3.2
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ);	1.3.3
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ, ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	1.3.10
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	1.3.11
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	1.3.12
7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	1.3.14
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	1.3.14
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	1.3.15



10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	1.3.15
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	1.3.16
12. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА	1.3.24

#### 4. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1) РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ;	
• Положај парцеле у односу на шире окружење и град Панчево	1.4.1
• Положај парцеле у односу на окружење	1.4.2
• Приказ постојеће ситуације са границама обухвата урбанистичког пројекта	1.4.3
• Регулационо нивелационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење са основом кровних равни	1.4.4
2) ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ;	
• Приказ површина под објектом, саобраћајних и зелених површина са приказом основе приземља	1.4.5
• Приказ саобраћајног решења на парцели у оквиру основе подрума	1.4.6
• Приказ саобраћајног решења на парцели у оквиру основе приземља	1.4.7
• Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1.4.8

#### 5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (по посебном садржају)

ГЛАВНА СВЕСКА	0
ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	1



# 1.1. Општа документација



 8900066081741	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--

**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20220678

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO

Скраћено пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

ПАНЧЕВО

Место

ПАНЧЕВО

Улица

Светог Саве

Број и слово

29

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

v.varga@modulor.rs

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

10. новембар 2006

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

104709294

Дана 25.01.2021. године у 11:47:07 часова

Страна 1 од 3

**Подаци од значаја за правни промет**
**Текући рачуни**

 165-0002024004777-56  
 165-0000000009472-50  
 165-0000000027680-37

**Контакт подаци**

Телефон 1

013/314-725

Интернет адреса

www.modulor.rs

**Подаци о статуту / оснивачком акту**

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

**Законски (статутарни) заступници**
**Физичка лица**

1.	Име	Владимир	Презиме	Варга
	ЈМБГ	2907985860036		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

**Чланови / Сувласници**
**Подаци о члану**

 Име и презиме
 

 ЈМБГ
 
**Подаци о капиталу**
**Новчани**

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD

10. новембар 2006

Удео

износ(%)



Датум извода извода извода	
износ	datum
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	
износ	datum
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	10. новембар 2006

Регистратор, Милана Милан

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 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, 52/202, 62/2023 и 91/2025) издаје се:

**РЕШЕЊЕ:**  
**О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА**  
**ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКЕ**  
**ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

**ПРОЈЕКАТ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ  
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,  
КАТ. ПАР. БРОЈ 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. ПАНЧЕВО,  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс  
У УЛ. ЛАВА ТОЛСТОЈА БР. 52-54, У ПАНЧЕВУ  
(ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ У ТОКУ ГРАДЊЕ)

**ИНВЕСТИТОР:**

“СУН ПЕТРОЛ” Д.О.О.  
Панчево, Баваништански пут бр. 487

1. За урбанистички пројекат:

Ђурић Стеван, дипл.инг.арх.  
лиценца број 200025703

ДИРЕКТОР:

Јун 2025. год





На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 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, 52/202, 62/2023 и 91/2025) издаје се:

## **ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко - техничке документације придржавао свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима, као и да је испоштован план вишег реда, у складу са правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр. 32/19 и 47/2025.

### **ПРОЈЕКАТ:**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ  
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,  
КАТ. ПАР. БРОЈ 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. ПАНЧЕВО,  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс  
У УЛ. ЛАВА ТОЛСТОЈА БР. 52-54, У ПАНЧЕВУ  
(ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ У ТОКУ ГРАДЊЕ)**

### **ИНВЕСТИТОР:**

**„Сун Петрол“ ДОО  
Панчево, Баваништански пут бр. 487**

1. За урбанистички пројекат:

Ђурић Стеван., дипл.инг.арх.  
лиценца број 200025703

Јун 2025. год.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Стеван Р. Ђурић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0901944860069

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0257 03**



У Београду,  
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-6435/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11000 Београд

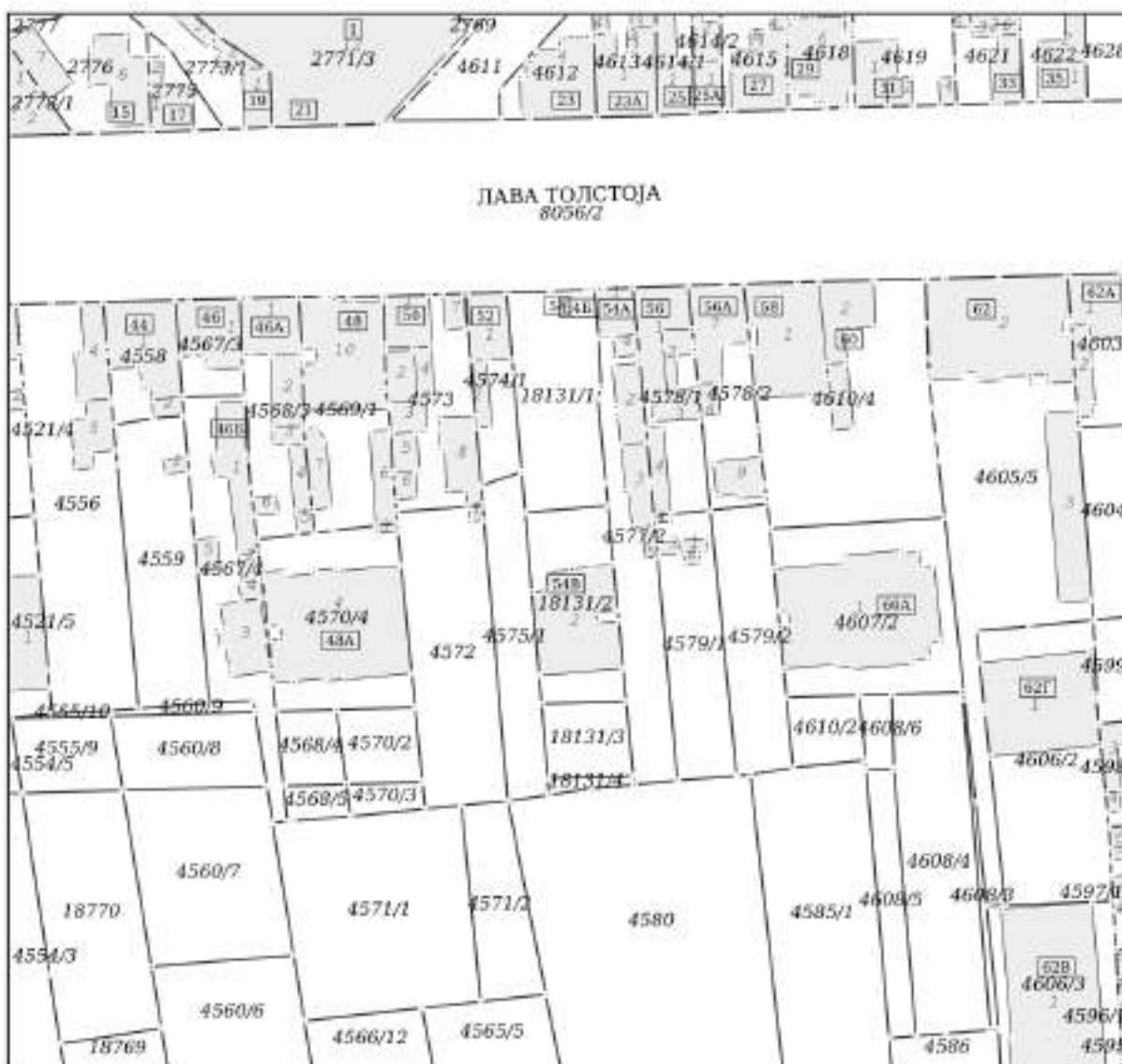
Датум: 2/26/2025 9:47:39 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

18131/4, 18131/2, 18131/3, 18131/1

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:

26.02.2025 године у 07:56

Ivana Urošević

26/02/2025 08:11:52

М.П.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

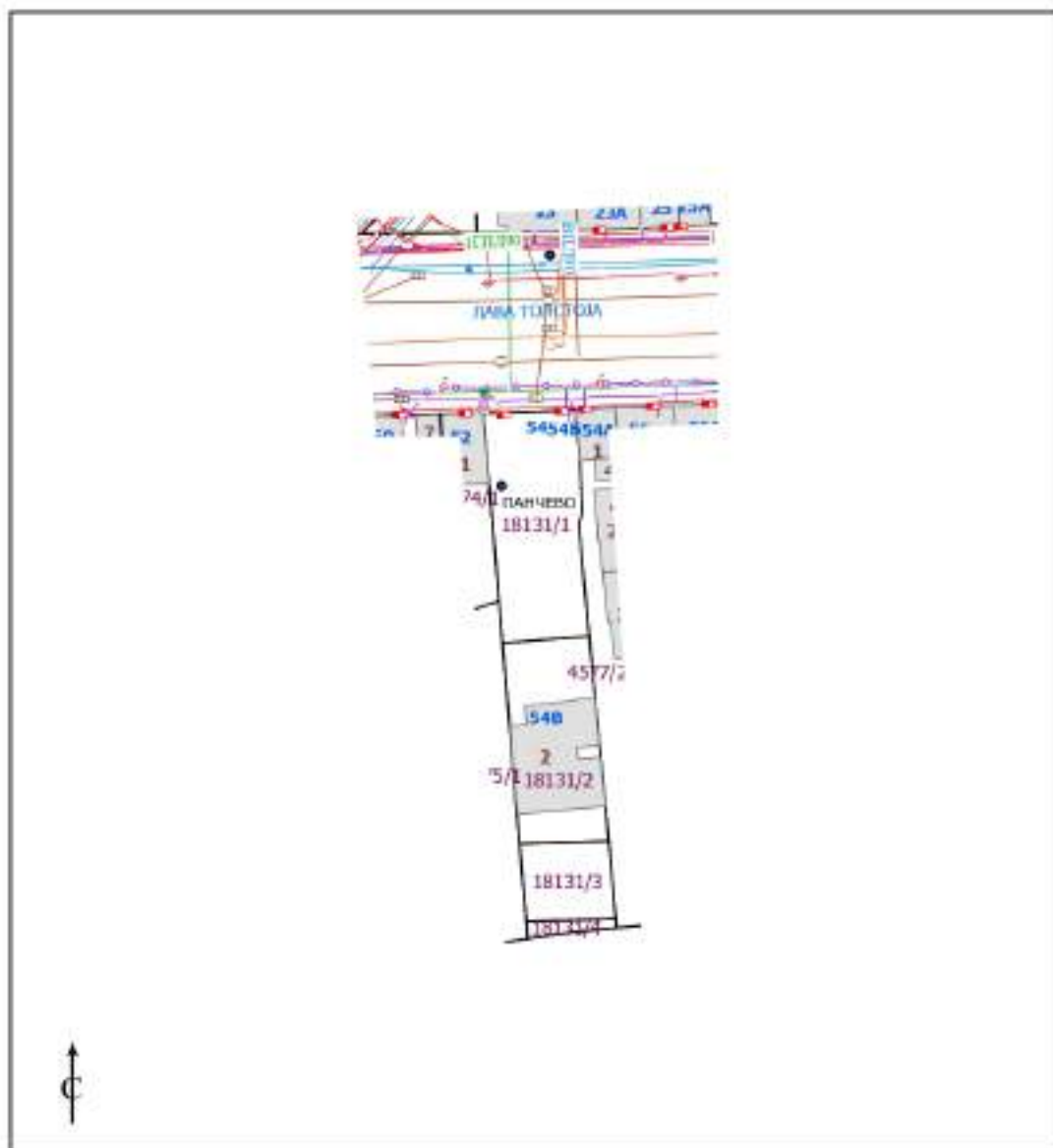
Број: 956-303-4769/2025



### КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

21.03.2025. године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

21.03.2025. 09:00:06




 Република Србија  
 Републички геодетски завод  
 Геодетско-катастарски информациони систем

## Одељак 1

\* Број листа непокретности: 409

Назив катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАЊЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАЊЧЕВО
Датум ажураности:	10.07.2025 14:34:00
Подаци о парцели - А лист	
Патос / Улица:	ЈАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	18131/2
Површина м <sup>2</sup> :	496
Број листа непокретности:	409
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	247
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИД "СУП ПЕТРОЛ" ДОО ПАЊЧЕВО
Адреса:	ПАЊЧЕВО, БАВАНИШТАНСКИ ПУТ 487/
Матични број лица:	0000020564679
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	14.01.2023
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРАВА ТРАЈНОГ КОРИШЋЕЊА ПАРКИНГ МЕСТА У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ И КОМПЛЕКСУ
Опис терета:	РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-6-111-1366/2023 НА ОСНОВ ЧЛАНА 70. ЗАКОНА О ПЛАЊИВАЊУ И ИЗГРАДЊИ И УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ СА КЛАУЗУЛОМ О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СВЕЖАНЕ ЛУЖИЋ БРОЈ 1353-2022 ОД 20.10.2022. ГОДИНЕ, УПИСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА ТРАЈНОГ КОРИШЋЕЊА ПАРКИНГ МЕСТА БРОЈ 1 У КОРИСТ РАДУЈОВАЦ (ПЕТАР) ДУШАН, ВРШАЦ, ОМЛАДИНСКИ ТРГ 12/1 ЈМБГ 0206957870039 И РАДУЈОВАЦ (МИЉЕВА) СВЕЖАНА, ВРШАЦ, ОМЛАДИНСКИ ТРГ 12/1 ЈМБГ 2601969156963 СА ЗАЈЕДНИЧКИМ УДЕЛОМ
Напомена (терет парцела):	*** Нема напомена ***



**Подаци о зградама и другим  
грађевинским објектима - VI лист**

Број објекта:	2
Назив уписан:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Кућни број:	54
Кућни подброј:	В
Површина м <sup>2</sup> :	247
Начин коришћења:	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Корисна површина м <sup>2</sup> :	1024
Грађевинска површина м <sup>2</sup> :	1273
Број подземних етажа:	1
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	2
Број поткровних етажа:	1
<b>Имаоци права на објекту</b>	
Назив:	ИД " СУН ПЕТРОЛ" ДОО ПАЊЧЕВО
Адреса:	ПАЊЧЕВО, БАВАНИШТАНСКИ ПУТ 487/
Матични број лица:	0000020564679
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терети \*\*\*

Напомена (терет објекта):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

Одељак II



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**  
**ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ**

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Уписа поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I-2455-2025, 11.07.2025.г. у 13:57, од стране корисника: Љиљана Цветановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 11.07.2025 13:57:46

Датум ажурирања података: 10.07.2025 14:34:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

**ПАРЦЕЛЕ**

Општина: ПАЊЧЕВО





Грчка општина: ПАНЧЕВО

✓ 18131/2. Површина м<sup>2</sup>: 496. Улица / Поток: ДАВА ТОЛСТОЈА

✓ Бр. дела парцела: 2. Површина м<sup>2</sup>: 247. Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД  
ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ. Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ  
ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м <sup>2</sup> :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
✓ ДАВА ТОЛСТОЈА	54	В	247	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 19

Република Србија  
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
Снежана Јукић  
ПАНЧЕВО  
Др. Светислава Касаниновића 23

УОП-I:2455-2025  
Страна I (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

ПАНЧЕВО, 11.07.2025. (једанаестог јула двехиљадедвадесетпете године), у 14:05 часова.

УОП-I:2455-2025

Јавни бележник  
Снежана Јукић  
ПАНЧЕВО  
Др. Светислава  
Касаниновића 23

За јавног бележника  
јавнобележнички  
сарадник  
Душан Стоиљковски број  
решења: 449-2-IV-8/2024  
од 12.02.2024. године

(потпис)

(печат)






 Република Србија  
 Републички геодетски завод  
 Геодетско-катастарски информациони систем

## Одељак I

\* Број листа непокретности: 409

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАЛЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАЛЧЕВО
Датум ажурности:	10.07.2025 14:54:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЛАВА ТОЛСТОЈА
Број парцеле:	18131/2
Површина м <sup>2</sup> :	496
Број листа непокретности:	409
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	247
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	173
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	76
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ИД "СУП ПЕТРОЛ" ДОО ПАЛЧЕВО
Адреса:	ПАЛЧЕВО, БАВАЊИТАНСКИ ПУТ 487/
Матични број лица:	0000020564679
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	14.01.2025
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРАВА ТРАЈНОГ КОРИШЋЕЊА ПАРКИНГ МЕСТА У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ И КОМПЛЕКСУ

Опис терета:

РЕПЕЉЕМ БРОЈ 952-02-6-111-1366/2025 НА ОСНОВУ ЧЛАНА 70.ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ СА КЛАУЗУЛОМ О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СНЕЖАНЕ ЈУКИЋ БРОЈ:1353-2022 ОД 20.10.2022.ГОДИНЕ, УНИСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА ТРАЈНОГ КОРИШЋЕЊА ПАРКИНГ МЕСТА БРОЈ 1 У КОРИСТ РАДУЛОВАЦ (ПЕТАР) ДУШАН, ВРШАЦ, ОМЛАДИНСКИ ТРГ 12/1 ЈМБГ 0206957870039 И РАДУЛОВАЦ (МИЛЕВА) СЊЕЖАНА, ВРШАЦ, ОМЛАДИНСКИ ТРГ 12/1 ЈМБГ 2601969156963 СА ЗАЈЕДНИЧКИМ УДЕЛОМ

Напомена (терет парцела):

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

## Одељак II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-Е:2454-2025, 11.07.2025.г. у 13:55, од стране корисника: Љиљана Цветановић, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водава ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 11.07.2025 13:55:43

Датум ажурирања података: 10.07.2025 14:34:00

Напомена: *Датумски подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.*

## ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 18131/2, Површина м<sup>2</sup>: 496, Улица /Поток: ПАВА ТОЛСТОЈА☒ Бр.дела парцела: 2, Површина м<sup>2</sup>: 247, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ☒ Бр.дела парцела: 3, Површина м<sup>2</sup>: 173, Начин коришћења земљишта: ВОЂЊАК 1. КЛАСЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ☒ Бр.дела парцела: 4, Површина м<sup>2</sup>: 76, Начин коришћења земљишта: ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м <sup>2</sup> :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--------------------------	-----------------



ПЛАНА	54	В	247	СТАМБЕНА ЗГРАДА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА					
Одабрани посебних делова објеката 0 од 19					

Република Србија  
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
Снежана Јукић  
ПАНЧЕВО  
Др. Светислава Касаниновића 23

УОП-I:2454-2025  
Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунаним ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

ПАНЧЕВО, 11.07.2025. (једанаестог јула две хиљаде двадесет пете године), у 14:03 часова.

УОП-I:2454-2025

Јавни бележник  
Снежана Јукић  
ПАНЧЕВО  
Др. Светислава  
Касаниновића 23

За јавног бележника  
јавнобележнички  
сарадник  
Душан Стојковски број  
реšenja:449-2-IV-8/2024  
од 12.02.2024. године

(потпис)

(печат)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
ОПШЕРА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО  
Бр.954-02-18-111-8733/2024  
13.12.2024.год.  
ПАНЧЕВО



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 12/17/2024 1:37:23 PM

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - ОПШЕРА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-1/2022 од дана 01.11.2022.године, поступајући по службеној дилемаци, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19, 15/20 и 92/23) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16) донела:

## РЕШЕЊЕ

### 1. Дозвољава се спровођење промене у бази података катастра непокретности:

- Лист непокретности број 409 КО ПАНЧЕВО

Врхове пределима на посебном делу у пределима објекту у изградњи и то:

Пределима: улаз 54Б, Подрум, Једно гаражно место број 1, пројектоване корисне површине 18.50м<sup>2</sup> пределима на грађевинске дозволе, који је пределима као посебан део пределима зграде у изградњи број 2, пределима на к.п.бр.18131/2

Тако да ново стане гласи:

улаз 54Б, Подрум, Једно гаражно место број 1, корисне површине 18.50м<sup>2</sup> уписане на употребне дозволе, који је уписан као посебан део зграде број 2, изграђене на к.п.бр.18131/2

Власника МВ:20564679 ПД "СН ПЕТРОЛ" ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО БИНАМИПАНСКИ ПУТ 487 са делом посела 1/1,

Врхове пределима на посебном делу у пределима објекту у изградњи и то:

Пределима: улаз 54Б, Приземље, Једноспратни стан број 2, пројектоване корисне површине 43.53м<sup>2</sup> пределима на грађевинске дозволе, који је пределима као посебан део пределима зграде у изградњи број 2, пределима на к.п.бр.18131/2

Тако да ново стане гласи:

улаз 54Б, Приземље, Једноспратни стан број 2, корисне површине 43.53м<sup>2</sup> уписане на употребне дозволе, који је уписан као посебан део зграде број 2, изграђене на к.п.бр.18131/2

Власника МВ:20564679 ПД "СН ПЕТРОЛ" ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО БИНАМИПАНСКИ ПУТ 487 са делом посела 1/1,

Врхове пределима на посебном делу у пределима објекту у изградњи и то:

Пределима: улаз 54Б, Први спрат, Двособан стан број 3, пројектоване корисне површине 71.26м<sup>2</sup> пределима на грађевинске дозволе, који је пределима као посебан део пределима зграде у изградњи број 2, пределима на к.п.бр.18131/2

Тако да ново стане гласи:

улаз 54Б, Први спрат, Двособан стан број 3, корисне површине 71.26м<sup>2</sup> уписане на употребне дозволе, који је уписан као посебан део зграде број 2, изграђене на к.п.бр.18131/2

Власника МВ:20564679 ПД "СН ПЕТРОЛ" ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО БИНАМИПАНСКИ ПУТ 487 са делом посела 1/1,

Врхове пределима на посебном делу у пределима објекту у изградњи и то:

Пределима: улаз 54Б, Први спрат, Двособан стан број 4, пројектоване корисне површине 54.17м<sup>2</sup> пределима на грађевинске дозволе, који је пределима као посебан део пределима зграде у изградњи број 2, пределима на к.п.бр.18131/2

Тако да ново стане гласи:

улаз 54Б, Први спрат, Двособан стан број 4, корисне површине 54.17м<sup>2</sup> уписане на употребне дозволе, који је уписан као посебан део зграде број 2, изграђене на к.п.бр.18131/2

Власника МВ:20564679 ПД "СН ПЕТРОЛ" ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО БИНАМИПАНСКИ ПУТ 487 са делом посела 1/1,

Врхове пределима на посебном делу у пределима објекту у изградњи и то:

Пределима: улаз 54Б, Први спрат, Двособан стан број 5, пројектоване корисне површине 53.76м<sup>2</sup> пределима на грађевинске дозволе, који је пределима као посебан део пределима зграде у изградњи број 2, пределима на к.п.бр.18131/2

Тако да ново стане гласи:

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 5, korisne površine 53.76m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 6, projektovane korisne površine 71.26m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 6, korisne površine 71.26m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 7, projektovane korisne površine 54.17m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 7, korisne površine 54.17m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 8, projektovane korisne površine 53.76m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Drugi sprat, Dvosoban stan broj 8, korisne površine 53.76m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 9, projektovane korisne površine 69.85m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 9, korisne površine 69.85m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 10, projektovane korisne površine 53.26m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 10, korisne površine 53.26m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1, PREDBELENBA sa rokovom izgradnje do 30.11.2024.godine Vlasnika MB:190684865046 STOLIMA TRKIMIA SVETLANA (ZVIA), PANEVO LONKA PANTONICA 6 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 11, projektovane korisne površine 52.57m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2  
Tako da novo stane glasi:  
ulaz 54B, Maksimal, Dvosoban stan broj 11, korisne površine 52.57m<sup>2</sup> utisane iz upotrebne dozvole, koji je utisak kao poseban deo zgrade broj 2, izgrađene na k.p.br.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 PD " OJN PETROL" D.O.O PANČEVO, PANEVO BIVANIŠTANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1, PREDBELENBA sa rokovom izgradnje do 01.01.2025.godine Vlasnika MB:0807950710499 TOMISLAV MIROSLAV (MIRO), KJIN BEOGRAD TORIA STOLJASICA 117/81/1 sa delom poseda 1/1,

Vrisane predbelenbe na posebnom delu u predbelenom objektu u izgradnji i to:  
Predbelenba: ulaz 54B, Podrum, Jedno parno mesto broj 2, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predbelenbe iz građevinske dozvole, koji je predbelenba kao poseban deo predbelenbe zgrade u izgradnji broj 2, predbelenbe na k.p.br.18131/2

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 2, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1, PREDELJIMA sa rokom  
trajanja do 01.01.2025.godine Vlasnika JMBG:0807950710099 TOMA MIROSLAV (MIRO), NOVI BEOGRAD TORVA STOLACIKA 117/81/1 sa delom  
poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 3, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 3, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 4, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 4, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 5, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 5, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 6, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 6, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 7, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 7, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 8, projektovane korisne površine 12.50m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koje je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:  
ulaz 54B, Podrum, Jedno garažno mesto broj 8, korisne površine 12.50m<sup>2</sup> utisane u<sup>u</sup> upotrebne dozvole, koje je utisano kao  
poseban deo zgrade broj 2, iskračene na k.l.p.18131/2  
Vlasnika MB:20564679 ID " SUN PETROL" DOO PANJEVO, PANJEVO BAVANIMILANSKI PUT 487 sa delom poseda 1/1,

Vrskane predelovke na posebnom delu u predelovnom objektu u iskrati i to:  
Predelovka: ulaz 54B, Prizemlje, Troosban stan broj 1, projektovane korisne površine 84.34m<sup>2</sup> predelovane u<sup>u</sup> građevinske  
dozvole, koji je predelovano kao poseban deo predelovane zgrade u iskrati broj 2, predelovane na k.l.p.18131/2  
Tako da novo stane mase:

Odigitajnani primerak originalnog elektronskog dokumenta



Одштампани примерак оригиналног електронског документа







страницама таквим ("Службени гласник РС", Број 43/03, 61/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-успојени дек.зак.,  
-успојени дек.зак., 93/12, 47/13-успојени дек.зак., 65/13-др.закон, 51/14-успојени дек.зак., 45/15-успојени дек.зак.,  
35, 112/15, 50/16-успојени дек.зак., 61/17-успојени дек.зак., 111/17, 3/18-испр., 50/18-успојени дек.зак., 95/18, 38/19,  
/19, 90/19, 98/20-успојени дек.зак., 144/21, 62/21-успојени дек.зак., 138/2022, 54/2023-успојени дек.зак. и 92/2023).

(М.П.)

ОБЛИКОВАНО ЛИБЕ

Стручна осера

Nebojša Božićević  
17.12.2024. 11:19:38

ОБЛИКОВАНО ЛИБЕ

Контролна осера

Đorđo Đukić  
17.12.2024. 12:44:21

Достављено:

1. ГИВ КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АД БЕОГРАД, БЕОГРАД, СВЕБОЛ САНЕ 14
2. ГИВ "С/Н ПЕТРОЛ" ДОО ПАЧЕВО, ПАЧЕВО, БРАЊИЊСКИ ПУТ 487
3. ЛИБЕ



## **1.2. Пројектни задатак и подлоге**



**ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК**  
**И ЗАХТЕВ ИНВЕСТИТОРА**  
**ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**ПРОЈЕКАТ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ  
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,  
КАТ. ПАР. БРОЈ 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. ПАНЧЕВО,  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ  
ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс У УЛИЦИ ЛАВА ТОЛСТОЈА БР. 52-54, У  
ПАНЧЕВУ **(ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ У ТОКУ ГРАДЊЕ)**

**ИНВЕСТИТОР:**

“СУН ПЕТРОЛ” Д.О.О.

Панчево, Баваништански пут бр. 487

УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ обухватити урбанистичко-архитектонску разраду локације, катастарских парцела број 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, за планирану изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс у Ул. Лава Толстоја 52-54, Панчево **(ЗА ПОТРЕБЕ ИЗМЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ У ТОКУ ГРАДЊЕ)**.

Комплетна пројектно техничка документација рађена је првобитно на основу ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) (Службени лист Града Панчева“ бр.31/11 и 21/14). У току извођења радова усвојена је Измена и допуна плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (Зона 2.15) ("Сл.лист града Панчева" бр. 18/2022). У складу са наведеном изменом и допуном плана, овим поступком врши се измена пројектно-техничке документације за потребе измене грађевинске дозволе у току градње.

Кат. парцеле број 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, налазе се у градском блоку Б, у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА. Предвиђене измене су следеће:

1. Спајају се катастарске парцеле број 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у јединствену парцелу.
2. Повећава се спратност уличног објекта, тако да ће уместо По+П+4, бити По+П+4+Пс, и на повученом спрату се планирају још две нове стамбене јединице.
3. У уличном објекту се такође планира раздвајање једног стана на трећем спрату на две стамбене јединице.
4. У уличном објекту у приземљу се врше измене у оквиру просторија означених бројевима 1, 2 и 3 – гаража, саобраћајница-рампа и просторија за хидроцил. У оквиру наведеног простора формира се ходник - пролаз у двориште за станаре и остава.
5. У подруму се на месту станарских остава означених бројевима 5 и 6 формирају две просторије за санитарни и противпожарни хидроцил.
6. У складу са горе наведеним изменама извршене су и све остале неопходне измене, укључујући и измене у ситуационом решењу и организацији паркирања уз употребу механизованог система за паркирање типа ПУЗЗЛЕ.

Пројекат радити у складу са важећим прописима и правилима струке.

Паркинг простор: обезбедити по једно паркинг место за сваку стамбену јединицу оба објекта и 1 паркинг место за локал, у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс. За вертикалну комуникацију пројектовати степениште и лифт. Материјализацију

 <b>MEGA MODULOR DOO</b> PROJEKTOVANJE I INŽENJERING	BR.TEH.DNEVNIKA: 01/10-22	1.2.2
---	---------------------------	-------

и конструктивни систем објекта урадити применом квалитетних стандардних материјала. За основне носеће елементе објекта предвидети аб конструкцију.

Колски и пешачки приступ катастарској парцели бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево планирати из Улице Лава Толстоја бр. 52-54 на к.п. бр. 8056/2 К.О. Панчево.

ИНВЕСТИТОР



A handwritten signature in blue ink, written over a circular stamp that is partially obscured by the signature. The stamp appears to have the word "SUN" in the center.

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"



**ПАНЧЕВО**  
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР  
Број: Д-2944/1  
Панчево, 25.3.2025. год.

**ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ**  
**«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»**  
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,  
Тел/Факс: 013-345-377; тел-факс 013-319-477  
е-mail адреса: [office@vodovodps.rs](mailto:office@vodovodps.rs)  
текући рачун: 160-10370-06



<b>Инвеститор: „SUN PETROL“ ДОО, Панчево, улица Баваништански пут бр. 487</b> <b>Пуномоћник: ДОО „ МЕГА МОДУЛОР “, Улица Светог Саве 29</b> <b>Место грађње: Улица Лава Толстоја 52-54 Панчево,</b> <b>кат. парц. бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 к.о. Панчево</b>
--

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс у улици Лава Толстоја 52-54 на кат. парцелама топ. бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 к.о. Панчево у Панчеву, Ул. Лава Толстоја бр. 52-54

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 11.03.2025. године под бројем Д-2944 који се односи на издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс у улици Лава Толстоја 52-54 на кат. парцелама топ. бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 к.о. Панчево у Панчеву, Ул. Лава Толстоја бр. 52-54, извештавамо нас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Лава Толстоја постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације.
- Инвеститор „SUN PETROL“ ДОО, Панчево, улица Баваништански пут бр. 487 је доставио у прилогу захтева нацрт идејног решења бр. 01/10-22 ( март 2025.године) који садржи хидраулички прорачун и ситуацију са положајем постојећих прикључних шахтова, урађену је од стране предузећа ДОО „МЕГА МОДУЛОР“, улица Светог Саве 29, одговорни пројектант Снежана Варга, дипл. инж. арх.
- Пројектна документација се односи на повећање спратности уличног објекта (постојећи улични објекат је спратности По+П+4 а пројектовани По+П+4+Пс – на повученом спрату се планирају још две стамбене јединице)
- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је са инвеститором „SUN PETROL“ ДОО, Панчево, улица Баваништански пут бр. 487 дана 2.03.2022. године закључио уговор о изградњи и финансирању прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију (број уговора Д-1605 за вишепородично стамбено пословне објекте у улици Лава Толстоја број 52а-54)
- Сходно уговору исходовано је одобрење за изградњу број ROP-PAN-17370-ISAW-1/2022 и прикључци су изведени.
- Увидом у достављену документацију и увидом на терену утврђено је да су прикључни шахтови на фекалну и атмосферску канализацију заједнички за оба објекта, изведени су на 1,5 метар од регулационе линије и да ће задовољавати потребе свих корисника и након измене наведене овим захтевом.
- Прикључак на градски водовод је изведен, пречник прикључа је OD 75, уграђено је три водомера, два комбинована Ø50/20 за сваки објекат посебно и један Ø20 за локал. Пречник прикључка је задовољавајући, с тим да је Инвеститор у обавези (што до сада није урађено) да изврши пробивање плоче, постављање поклопца и омогућавање приступа водомерном шахту, а све у складу са стандардима за ову врсту радова и у складу са пројектом прикључка за који је решење о одобрењу неходовано дана 15.6.2022. године.



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

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

Инвеститор је дужан да пре подношења 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 демонтрани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

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

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

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

Приликом извођења радова, код укритања 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, неподволатан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу индивидуалног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пе у улици Лава Толстоја 52-54 на кат. парцелама топ. бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 к.о. Панчево у Панчеву је 10.986,00 динара ( без ПДВ-а).

ВД ДИРЕКТОР

Александар Радловић, дипл.т.грађ.инж.

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА

**Телеком Србија**

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D209/112735/2-2025

ДАТУМ: 18.03.2025.

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

„СУН ПЕТРОЛ“ ДОО

Баваништањски пут бр. 487  
28000 ПАНЧЕВО**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких услова

Веза број: 112735/1 од 12.03.2025

Поштовани,

У вези са захтевом који је у ваше име поднео МЕГА МОДУЛОР ДОО из Панчева 12.03.2025. за услове за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе у току градње за објекте: Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, у Панчеву, ул. Лава Толстоја бр. 52-54 у Панчеву, на к.п. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

❖ Постојеће стање тк објекта

На предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д. постојећа G/PON мрежа.

❖ Технички услови прикључења

- Изградња унутрашњих тк инсталација за три нове стамбене јединице на додатој етажи поученог спрата, оптичким кабловима: из сваке стамбене јединице од места предвиђеног за смештај Телекомове опреме поставити кроз ребрasto црево или пластичне каналице до концентрације оптичких каблова у згради/постојећи ОДО.

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.

- 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 инсталација унутар станова 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 (ребрastу), негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се



омогућила непрекидност тк сервиса. У случају варијанте MMC, UTP развод предвидети од места предвиђеног за Телекомову опрему.

Примењена MMK 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 MMK 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)

За сва 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 имају 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 Предузећа "Телеком Србија" а.д..

#### ❖ Општи услови

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција. Дати услови се односе само на израду тк инсталације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу.

Објект 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.

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

За додатне информације контакт особа је Душица Божић, контакт телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

С поштовањем,

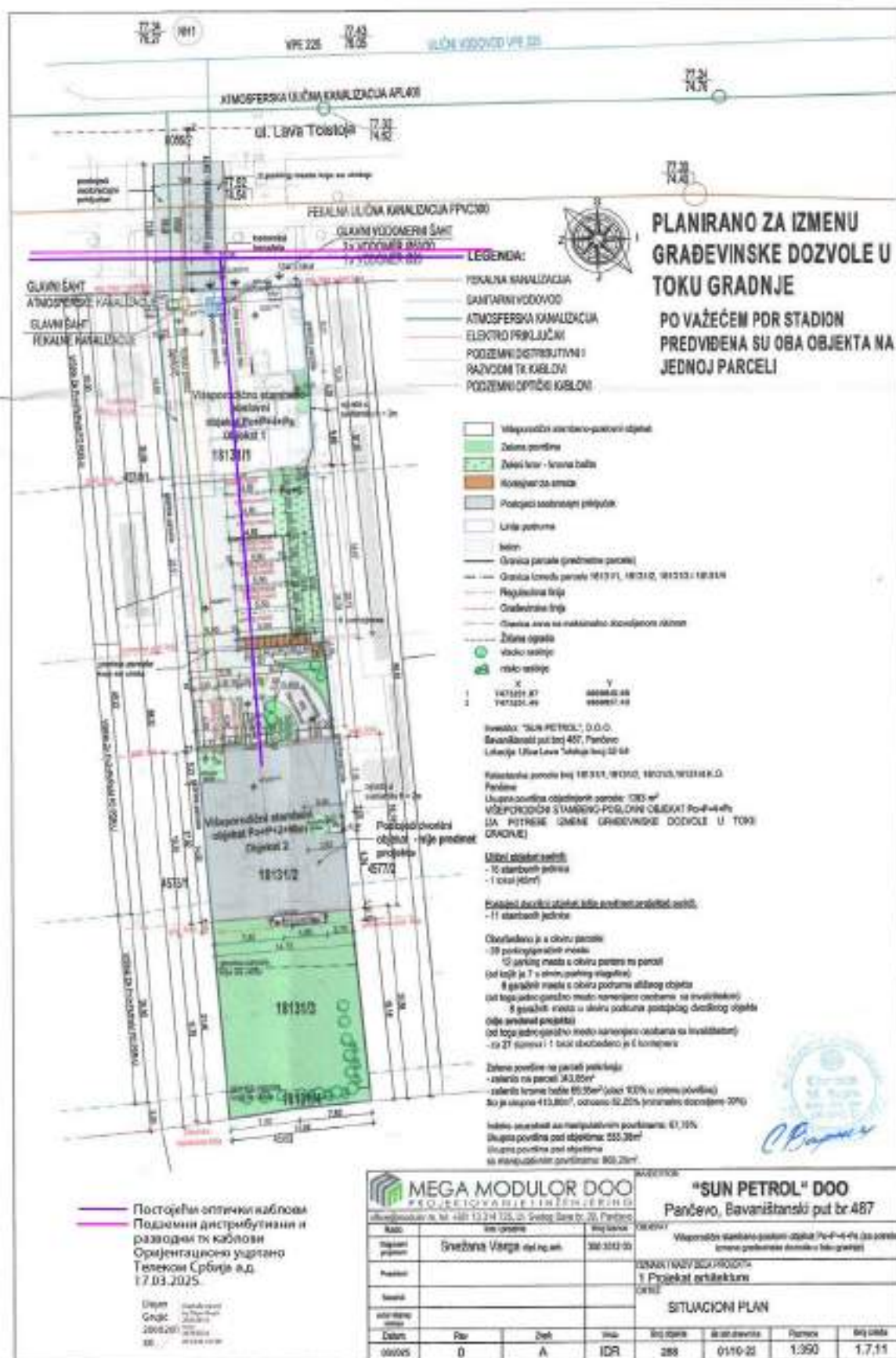
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Дејан Грујић, спец. инж. еп.

Dejan  
Gruić  
20002813  
0

Digitally signed  
by Dejan Gruić  
DN: cn=Dejan Gruić,  
o=MEGA MODULOR DOO

Прилог: Траса тк инсталација



## РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРИКЉУЧКА НА ЈАВНИ ПУТ ЈП "УРБАНИЗАМ"



ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „Sun Petrol“ Д.О.О. Панчево, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2016), чл. 7, чл. 9, чл.19. и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл.136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и 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, 63/2016, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доноси:

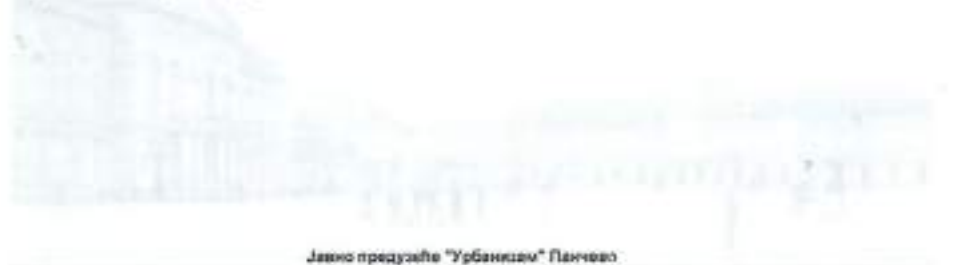
### РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

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

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбено – пословног објекта на катастарској парцели бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ парцели 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево остварује се преко постојећег саобраћајног прикључка који је изграђен у улици Лава Толстоја у Панчеву (кат.парцела топ.бр. 8056/2 К.О. Панчево), и за коју је инвеститор исходовао Потарду о прикључењу бр. 03-830/2023 од 01.12.2023. године од ЈП „Урбанизам“ Панчево. За предметни саобраћајни прикључак није потребно прибављање посебних услова и сагласности од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево.
- Забрањује се извођење било каквих радова на јавној површини без претходне сагласности ЈП „Урбанизам“ Панчево.

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



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Корпоратива 4, 26000 Панчево ГИБ 101651386, Витини бр. 04484018.  
 Телефон: централ: (+381 (0) 13) 2100 300, директор: 2100 303, телефакс: 343 754, урбанизам 2100 320  
 Рачун: 195-481660-69 (Банка Инвез)  
[www.urbanizam.pancevo.rs](http://www.urbanizam.pancevo.rs) e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs





### ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора „Sun Petro“ Д.О.О. Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2016, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2

Директор  
Славомир Војановски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГРМ 101001306, Матични број: 38484018  
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 3190 300, директор: 2190 313, телефакс: 543 754, урбанизам: 2190 320  
Рахуи: 160-601600-69 (Београд-Итали)  
[www.urbanizam.pancevo.rs](http://www.urbanizam.pancevo.rs) e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ "ЕДС"



PR-ENG-01.79/02

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

**ЦЕОП:**

Наш број: 5С.1.1.0.-D.07.15.-104961-25  
 Панчево, 14.03.2025

**СУН ПЕТРОЛ ДОО**

**БАВАНИШТАНСКИ ПУТ бр. 487**  
**26000 ПАНЧЕВО**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 14.03.2025. године, поднетог у име СУН ПЕТРОЛ ДОО, ПАНЧЕВО, БАВАНИШТАНСКИ ПУТ бр. 487 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 52-54 парцела број 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4, 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. 01/10-22 од 03.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: Поред postoјећих МОММ-ова уличног објекта обезбедити простор за уградњу једног МОММ-3 димензија ширине 360мм, висине 2000мм и дубине 235мм

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабел доведе до будућег мерног места гдe ће бити прикључан.

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и прекалона:** Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV извадена је заштита од опасних напона додира системом напајања TT (заштитно уземљење). Сва инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања TN (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 осигуренима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног

пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и нултног (N) проводника.

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

## 2. Технички опис прикључка

**Врста прикључка:** посебан случај

**Карактер прикључка:** трајни

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

**Место везивања прикључка на систем:** Постојећи КПК на фасади уличног објекта

**Опис прикључка до мерног места:** новоуграђени МОММ-3 повезати са постојећим МОММ-овима 9 за објекат 1-улични

**Опис мерног места:** У улазу објекта 1 улични или ајнфурту један ОММ који се састоје од једног (1) МОММ-3 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезалкама.

## Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Кон.	Макс. мална снага (kW)	Осигурачи		Бројила / мерна група
				Тип	Номинал. струја (A)	
МОММ3						
1	СТЕПОВИ	1	27.6	Аутоматски	40	трофазно,2
МОММ3						
1	СТЕПОВИ	2	17.25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно мом		3				

**Мерни уређај:** Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекса класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40A, 60Hz, са прекидачким модулом и ГPRS комуникационим модемом.

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

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

**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

## 3. Место испоруке електричне енергије

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

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

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA. (за прикључење на 0.4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

## 5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник



РС\*, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	183.763,19	РСД
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	86.812,70	РСД
Укупно (без обрачунаог ПДВ):	250.575,89	РСД

#### 6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 6 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

#### 7. Захтев за прикључење

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

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

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

#### 8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

одговорност;

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

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

#### 11. Значења 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.

МП



Славиша Перенчевећ,  
маст.инж.орг.наука

#### Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Огранак Електродистрибуција Панчево

14.03.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-104961-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: посебан случај

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
<b>АДМИНИСТРАТИВНИ ТРОШАК НОВИ</b>							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке ( Омага до 43,5кВ )	РСД	1,00	4.935,19	4.935,19	0,00	
				<b>ЗБИР:</b>	<b>4.935,19</b>	<b>0,00</b>	
<b>УСЛУГА</b>							
1	ИСКЉУЧЕЊЕ У КЛК ТРОФАЗНО	КОМ	1,00	2.491,00	2.491,00	0,00	
2	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И МЕРНОГ МЕСТА ДИРЕКТНО МЕРЕЊЕ	КОМ	3,00	1.252,00	3.756,00	0,00	
3	Електромонтажни радови	НЧ	4,00	1.040,00	4.160,00	0,00	
				<b>ЗБИР:</b>	<b>10.407,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>МАТЕРИЈАЛ</b>							
1	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230В, 25 А, типа Ц	КОМ	6,00	745,28	4.471,68	0,00	
2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230В, 40 А, типа Ц	КОМ	3,00	676,80	2.030,40	0,00	
3	ИСПОРУКА И УГРАДЊА ТРОФАЗНОГ БРОЈИЛА СА ПРЕКИДАЧКИМ МОДУЛОМ И ГПСР КОМУНИКАЦИОНИМ МОДЕМОМ	КОМ	3,00	23.480,00	70.440,00	0,00	
4	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92	0,00	
				<b>ЗБИР:</b>	<b>148.421,00</b>	<b>0,00</b>	
				<b>УКУПНО</b>	<b>163.763,19</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ПДВ 20%</b>	<b>32.752,64</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ИЗНОС</b>	<b>196.515,83</b>	<b>0,00</b>	
<b>Трошкови система због прикључења</b>							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
<b>Претходно одобрена снага</b>							
				<b>ЗБИР:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Одобрена снага</b>							
1	станси (Широка потрошња)	kW	62,10	1.397,56	86.812,70	0,00	
				<b>ЗБИР:</b>	<b>86.812,70</b>	<b>0,00</b>	
				<b>УКУПНО</b>	<b>86.812,70</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ПДВ 20%</b>	<b>17.362,54</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ИЗНОС</b>	<b>104.175,24</b>	<b>0,00</b>	
<b>Укупан износ</b>							
				<b>УКУПНО</b>	<b>ЕД</b>		
				<b>СВЕГА</b>	<b>250.575,89</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ПДВ 20%</b>	<b>50.115,18</b>	<b>0,00</b>	
				<b>ИЗНОС</b>	<b>300.691,07</b>	<b>0,00</b>	

Саставио

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић



## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ ЈКП "ХИГИЈЕНА"



ЦАРА ПИЛАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс 013.327 001 | Број пословне линије: 186-10371-03  
Матични број: 8487529 | ПИБ: 161829062 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.rs



Наш број: 02-33-2/2025-0106  
13.03. 2025.god  
Панчево

СУН ПЕТРОЛ ДОО  
БАВАНИШТАНСКИ ПУТ 487  
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 гласник града Панчева, број 6/2014, 38/2016 и 29/2017) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Лава Толстоја 52-54, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево

Укупна површина парцела:  $P_{18131/1} = 563,00m^2$ ,  $P_{18131/2} = 496,00m^2$ ,  $P_{18131/3} = 193,00m^2$ ,  $P_{18131/4} = 31,00m^2$ ,  $P_{ukupno} = 1283,00m^2$

Укупна бруто површина објекта:  $P_{bruto} = 2091,90m^2$

Намена објекта: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Сун Петрол доо, Баваништански пут 487 Панчево, за потребе добијања урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе у току градње и издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта 1 спратности По+Пр+4+Пс са 16 стамбених јединица, са пословним простором за продају рачунарске опреме  $P = 45,36m^2$ , гаражом у подземној етажи објекта са 8 ГМ, паркингом на парцели са 12 ГМ, сепаратором и интерним прикључком на главну саобраћајницу,

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

#### 1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!



ЦАРА ЛАЗАРА 57, 20000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс 013.327 991 | број текућег рачуна 160-10371-63  
 Матични број: 6407329 | PIB: 701829063 | [www.jkphigijena.rs](http://www.jkphigijena.rs) | [kontakt@jkphigijena.co.rs](mailto:kontakt@jkphigijena.co.rs)

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 заезане 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 комплекса различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ 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 Јавно комуналном предузећу Хигијена – Служба рекламација, након издате употребне дозволе у року од 15 дана.

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

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

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!




ЦАРА ПАРА 37, 34000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс 013.327 901 | Број контактних центара 100-10371-03  
Матични број: 8487139 | PIB: 141829063 | [www.jkphigijena.rs](http://www.jkphigijena.rs) | [kontakt@jkphigijena.rs](mailto:kontakt@jkphigijena.rs)

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлика 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 ограда, 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 скупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

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

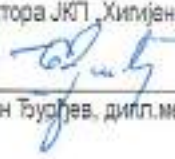
#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево

  
Драган Вукосављевић, инж.маш.

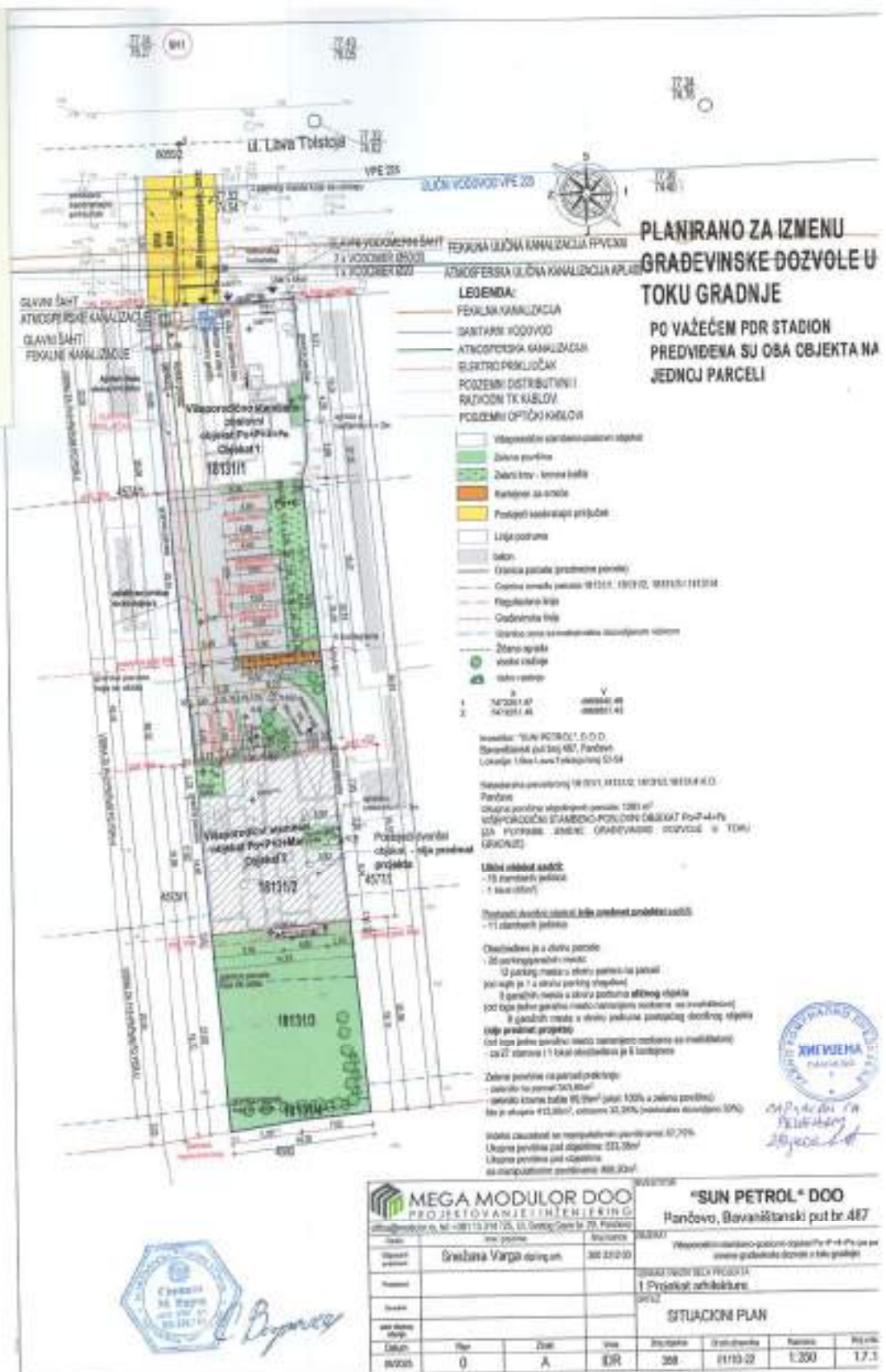


в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево

  
Бобан Турдјев, дипл.менадер

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!





## УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА



**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ**

**INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO**

ЖАРКА ЗРЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 013/ 351-472, 348-487, ФАКСИЛ: 013/351-851

Број: 279/2

Дана: 21.3.2025.

Панчево

МЖ/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. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 279 од 12.3.2025. године, подносиоца захтева „SUN PETROL“ ДОО Панчево, Баванинџански пут бр. 487, доставља

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за потребе измене грађевинске дозволе за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54, 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;
- 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 сама предметна парцела и њена околина

налазе се на природном узвишењу које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла. То је зона многобројних археолошких локалитета (добра које уживају претходну заштиту у смислу важећих чланова 29. и 32. Закона о културном наслеђу) са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара) и налазима римског и раносредњовековног периода. Констатовани су следећи археолошки локалитети:

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 преко 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 Стерјиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода;
4. Улица Лава Толстоја бр. 786, приликом копања темеља за стамбену зграду 1949 године део огрлице од бронзе и кружна тордирана жица из сарматског периода.

Планирани стамбени објекат на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Лава Толстоја бр. 52-54, обухваћен је Планом детаљне регулације за блокове стадион Динамо у Панчеву - зона 2 (Услови Завода дел. бр. 250/2 од априла 2010. године) налази се у зони заштите дуж улице Лава Толстоја.

На основу изнетог, дати су услови из тачке I.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за потребе измене грађевинске дозволе за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54, 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

Гроздана Миденков





# МИШЉЕЊЕ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА


**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ**
**INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO**

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

Број: 133/2

Дата: 10.02.2023.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 133 од 30.01.2023. године, подносиоца захтева „Мега модулор“ д.о.о. Панчево, Светог Саве бр. 29, у име инвеститора „SUN PETROL“ ДОО Панчево, Баваништањски пут, бр. 487, доставља

## МИШЉЕЊЕ

на

**Нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пе (објекат 1) и вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+2+Ман (објекат 2) на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54**

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 изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пе (објекат 1) и вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+2+Ман (објекат 2) на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54, који је израдио „Мега модулор“ д.о.о. Панчево, Светог Саве бр. 29, одговорни урбаниста Стеван Ђурић, бр. лиценце 200 0257 03,

**може добити позитивно мишљење.**

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пе (објекат 1) и вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+2+Ман (објекат 2) на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54, утврђено је да је обрађивач у нацрт плана уградио услове чувања, одрживања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту бр. 1322/2 од 05.12.2022. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом разматрања и усвајања Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пе (објекат 1) и вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+2+Ман (објекат 2) на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, у Панчеву, Лава Толстоја бр. 52-54.

Вршилац дужности директора

  
 Грдаана Милењков

## ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

4.06.2025

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.22.1. број : 217-3786/25  
Датум : 30.05.2025. године.  
**ПАНЧЕВО**

/Д/

„СУН ПЕТРОЛ“ д.о.о.  
**ПАНЧЕВО**  
Ул. Баваништањски пут бр. 487

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање претходних услова заштите од пожара за изградњу Урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе у току градње за вишепородични стамбено-пословни објект спратности По+П+4+Пс у Панчеву, у ул. Лава Толстоја бр. 52-54, на кат. парцели бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево

**ВЕЗА :** Захтев бр. 66 од 29.04.2025. године, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.05.2025. године, поднет од стране „СУН Петрол“ д.о.о. из Панчева, ул. Баваништањски пут бр. 487 за издавање претходних услова заштите од пожара за изградњу Урбанистичког пројекта за потребе измене грађевинске дозволе у току градње за вишепородични стамбено-пословни објект спратности По+П+4+Пс у Панчеву, у ул. Лава Толстоја бр. 52-54, на кат. парцели бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево

У вези Вашег захтева бр. 66 од 29.04.2025. године, извршен је увид у напред наведени захтев и приложени документацију –ИДР - Идејно решење, бр. техничке документације 01/10-22 те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. Закони) **НЕ** издаје услове за изградњу урбанистичких пројеката и добијање локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за изградњу 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 републичком административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр. и 98/2020 - усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 -

усклађени дин. изм. 138/2022 - усклађени дин. изм. 54/2023 - усклађени дин. изм. и 92/2023, 59/2024 - усклађени доп.изм. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин.изм.),





## СКИЦА ОБЕЛЕЖАВАЊА РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОО ГЕОРАД ПАНЧЕВО  
Генерала Петра Арачића 2ц  
Тел./ факс: 013/ 351-332, 351-342  
Број предмета: 356/2025  
Датум: 25.06.2025.



---

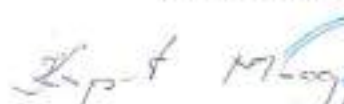

**ПРОТОКОЛ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРЦЕЛЕ**

---

Инвеститор:	СУН ПЕТРОЛ ДОО Панчево
Катастарска општина:	Панчево
Катастарска парцела број:	18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4



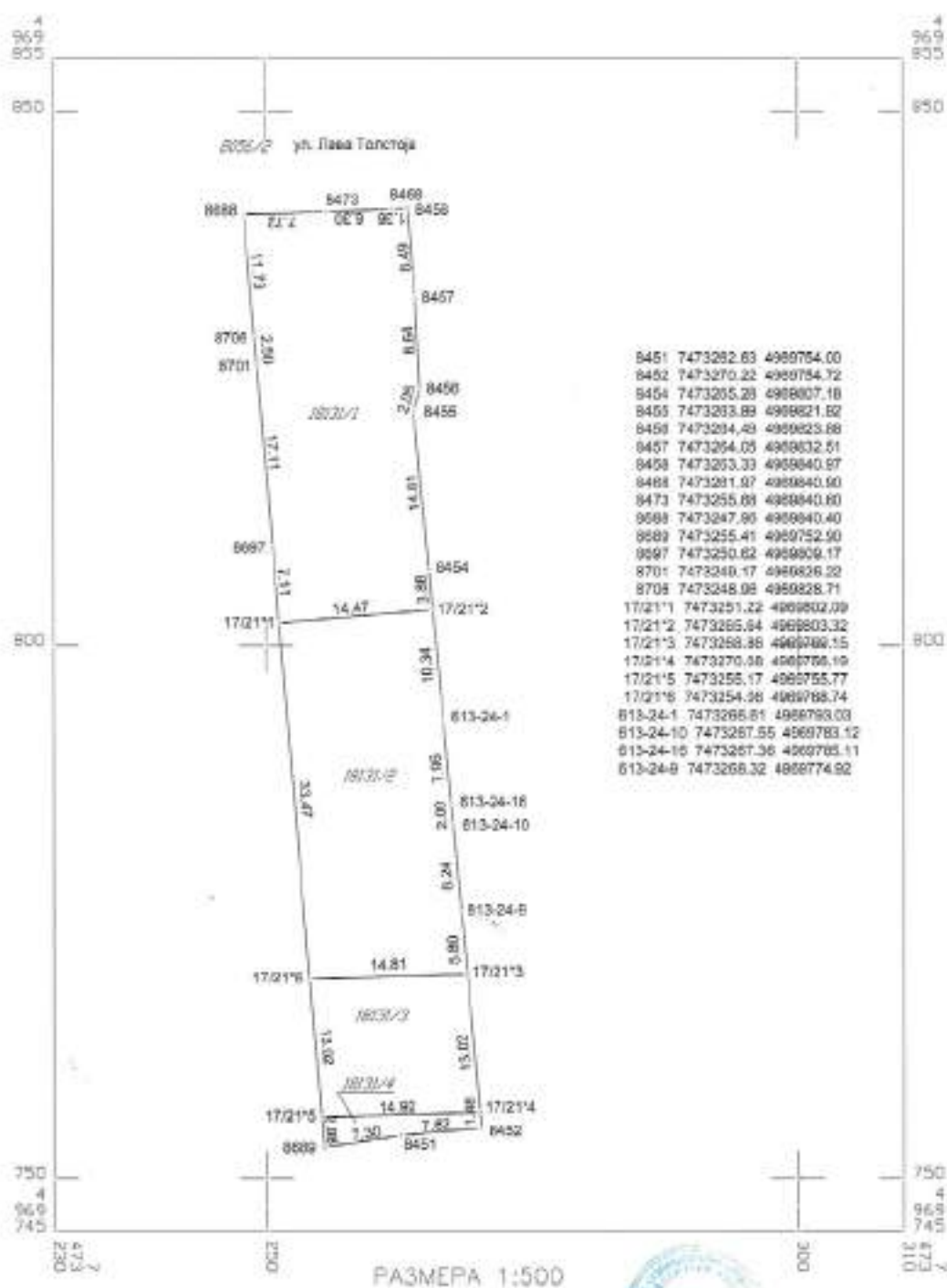
Овлашћено лице:

Миодраг Карић, дил. инж.геод

Miodrag Karic  
200037332

Digitally signed by  
Miodrag Karic 200037332  
Date: 2025.06.25 13:24:25  
+0200



## КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД ПАНЧЕВО

### КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцеле топ. бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево





## ИНФОРМАЦИЈА О ПОЛОЖАЈУ ХИДРАНАТА



ПАНЧЕВО

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](mailto:office@vodovodpa.rs)  
текући рачун: 160-10370-06

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР  
Број: 2944/1  
Панчево, 25.03.2025.год.

„Sun Petrol “  
Ул. Баваништански пут бр.487  
Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Техничка информација о постојању подземних противпожарних хидраната

На основу вашег захтева од 23.01.2025. године, ( заведен у ЈКП " Водовод и канализација " под бројем Д – 2944 од 11.03.2025. године ) који се односи на издавање ТЕХНИЧКЕ информације о постојању спољних противпожарних хидраната у ул.Лава Толстоја бр.52-54 због израде Главног пројекта заштите од пожара за стамбено-пословни објект на (кат. парц. бр. 18131/1,18131/2,18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево) , извештавамо вас следеће:

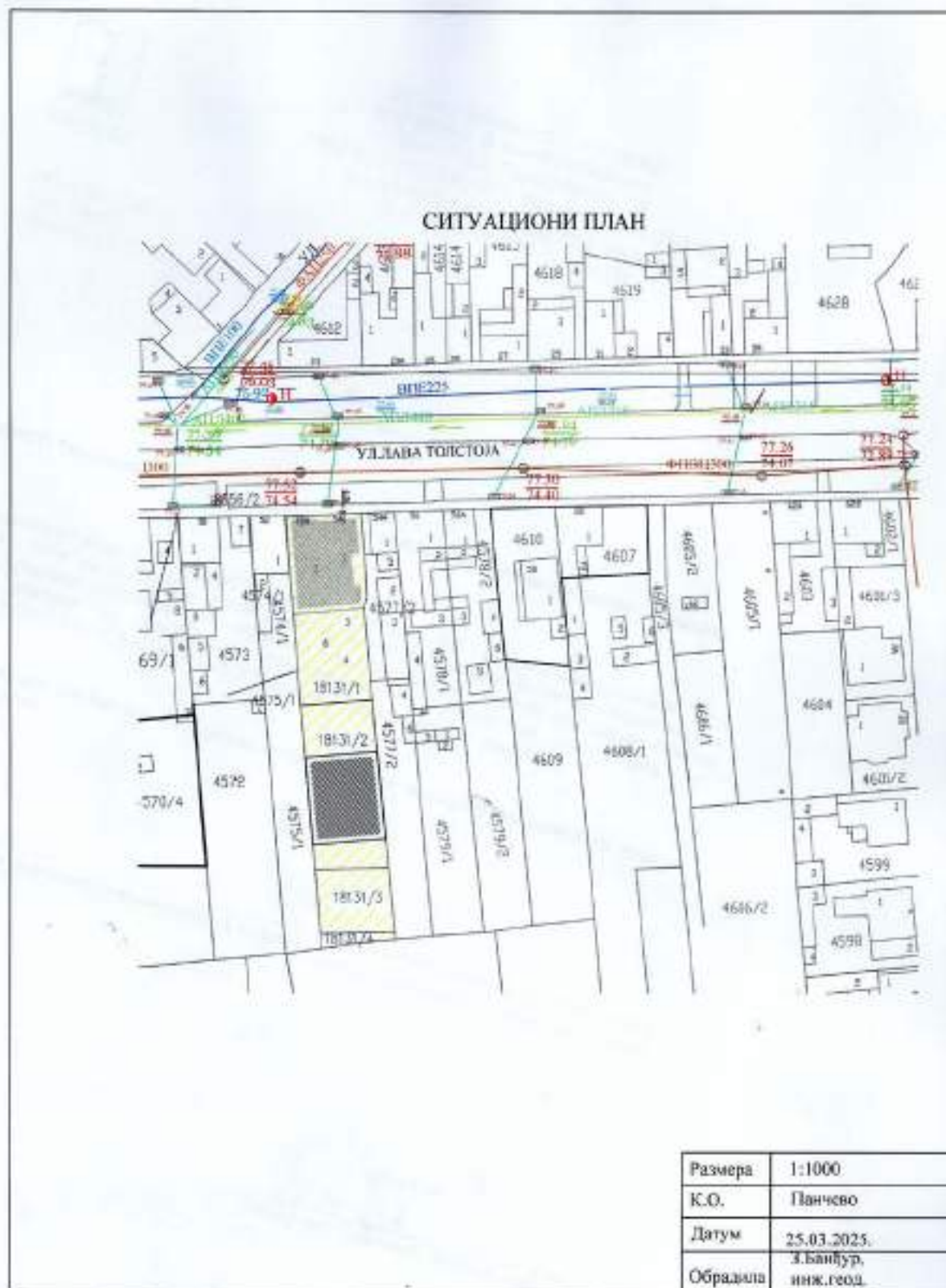
У прилогу дописа достављамо Вам ситуацију са положајем постојећих хидраната на градској водоводној мрежи.

**Рок важности техничке информације: 1 година**

Са поштовањем,



Александар Радуневич дигл.инж.грађ.



## **1.3. Текстуални део урбанистичког пројекта**



## 1) правни и плански основ

**Правни основ** за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама чл. 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи (– у даљем тексту Закон о планирању и изградњи) ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)

Урбанистички пројекат се израђује на захтев инвеститора, као урбанистичко-технички документ за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и за потребе **измене грађевинске дозволе у току градње.**

Закон о планирању и изградњи у Члану 142, дефинише:

*„Ако у току изградње објекта дође до промене планског документа на основу кога је издата грађевинска дозвола, на захтев инвеститора надлежни орган може изменити грађевинску дозволу у складу са новим планским документом, уз задржавање стечених права из грађевинске дозволе која се мења.“*

Комплетна пројектно техничка документација рађена је првобитно на основу ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) (Службени лист Града Панчева“ бр.31/11 и 21/14). Исходована документа дата су у прилогу главне свеске идејног решења. У току извођења радова усвојена је Измена и допуна плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (Зона 2.15) ("Сл.лист града Панчева" бр. 18/2022). У складу са наведеном изменом и допуном плана, овим поступком врши се измена пројектно-техничке документације за потребе измене грађевинске дозволе у току градње.

Према копији плана заведеној под бр. 953-111-6435/2025 од 26.02.2025.год. и препису листа непокретности број: 409 од 10.07.2025.год. предметне парцеле имају следеће податке:

Број парцеле: **18131/1**

- врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- имаоц права на земљишту: „СУН ПЕТРОЛ“ ДОО, ПАНЧЕВО  
Панчево, Баваништански пут бр. 487

Број парцеле: **18131/2**

- врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- имаоц права на земљишту: „СУН ПЕТРОЛ“ ДОО, ПАНЧЕВО  
Панчево, Баваништански пут бр. 487

Број парцеле: **18131/3**

- врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- имаоц права на земљишту: „СУН ПЕТРОЛ“ ДОО, ПАНЧЕВО  
Панчево, Баваништански пут бр. 487

Број парцеле: **18131/4**

- врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- имаоц права на земљишту: „СУН ПЕТРОЛ“ ДОО, ПАНЧЕВО  
Панчево, Баваништански пут бр. 487

## 2) обухват урбанистичког пројекта;

Предмет урбанистичког пројекта су парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, са приказом саобраћајног прикључка на кп. бр. 8056/2 К.О. Панчево (Улица Лава Толстоја) и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу.

Катастарске парцеле се налазе у градском блоку Б у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, грађевинско земљиште остале намене. Кат. парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, се са своје северне стране граничи са к.п. бр 8056/2 (ул. Л. Толстоја), са источне стране са к.п. бр. 4577/2, са западне стране са к.п. бр 4574/1 и 4575/1 и, са своје јужне стране са к.п. бр 4580.

На основу важеће документације, предметне парцеле - кат. парцела бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 КО Панчево, дефинисане су следећим тачкама, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ужем смислу обухвата катастарске парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево. Површина катастарских парцела бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4, износи 1283 м<sup>2</sup>.

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата и део катастарске парцеле бр. 8056/2 - тј. део суседне јавне саобраћајнице Ул. Лава Толстоја, која належе на предметну грађевинску парцелу, са приказом саобраћајног прикључка на делу кп бр. 8056/2 К.О. Панчево (улица Лава Толстоја).

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1 – 8706 из претходне табеле.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 7-8 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему:

Површина укупног ширег обухвата урб. пројекта износи 1597,75м<sup>2</sup> (1283м<sup>2</sup> + 314,75м<sup>2</sup>).

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

### **3) услови изградње**

**(намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)**

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

- ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) (“Сл.лист града Панчева“бр. 31/11 , 21/14 и 18/2022)
- услова и решења прибављених од надлежних организација и органа
- подлога и података надлежних предузећа и органа
- пројектног задатка инвеститора

Услови изградње намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови, дефинисани су ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) (“Сл.лист града Панчева“бр. 31/11, 21/14 и 18/2022).

Комплетна пројектно техничка документација рађена је првобитно на основу ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) („Службени лист Града Панчева“ бр. 31/11 и 21/14) и на основу те документације је исходована грађевинска дозвола. Измена и допуна плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (Зона 2.15) (“Сл.лист града Панчева“ бр. 18/2022), усвојена је у току извођења радова. У складу са наведеном изменом и допуном плана, овим поступком врши се измена пројектно-техничке документације за потребе измене грађевинске дозволе у току градње.

**Предвиђене измене су следеће:**

1. Спајају се катастарске парцеле број 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у јединствену парцелу.
2. Повећава се спратност уличног објекта, тако да ће уместо По+П+4, бити По+П+4+Пс, и на повученом спрату се планирају још две нове стамбене јединице.
3. У уличном објекту се такође планира раздвајање једног стана на трећем спрату на две стамбене јединице.
4. У уличном објекту у приземљу се врше измене у оквиру просторија означених бројевима 1, 2 и 3 – гаража, саобраћајница-рампа и просторија за хидроцил. У оквиру наведеног простора формира се ходник - пролаз у двориште за станаре и остава.
5. У подруму се на месту станарских остава означених бројевима 5 и 6 формирају две просторије за санитарни и противпожарни хидроцил.
6. У складу са горе наведеним изменама извршене су и све остале неопходне измене, укључујући и измене у ситуационом решењу и организацији паркирања уз употребу механизованог система за паркирање типа ПУЗЗЛЕ.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели.

На парцели бр. 4574/2 (број парцеле пре препарцелације) налазила се стамбено-пословна зграда, спратности П+1, бруто површине 105,00м<sup>2</sup>, нето површине 77,51м<sup>2</sup>, претходно



уписана у листу непокретности као објекат бр. 1. Према решењу о рушењу број: V-15-351-621/2020 од 03.11.2020. године, дозвољено је уклањање објекта.

На парцели је постојао нелегално изграђен помоћни објекат означен као објекат бр. 2 бруто површине 19м<sup>2</sup>. Нелегално изграђени објекат је срушен.

На парцели бр. 4576/1 (број парцеле пре препарцелације) налазио се породични стамбени објекат, спратности П, бруто површине 106,00м<sup>2</sup>, нето површине 78,21м<sup>2</sup>, претходно уписан у листу непокретности као објекат бр. 1. Према решењу о рушењу број: V-15-351-622/2020 од 03.11.2020. године, дозвољено је уклањање објекта.

На парцели су постојали нелегално изграђени објекти: породични стамбени објекат означен бројем 2 бруто површине 50м<sup>2</sup>, породични стамбени објекат означен бројем 3 бруто површине 20м<sup>2</sup> и помоћни објекат означен бројем 4 бруто површине 6м<sup>2</sup> који се пружао преко две парцеле. Нелегално изграђени објекти су срушени.

Срушени су сви постојећи објекти на обе парцеле.

**Услови дати Планом детаљне регулације „ГРАДСКИ СТАДИОН“ у Панчеву и карактеристике планираног објекта на парцели, дати су у упоредном приказу, где уоквирени текстови представљају наводе из ПДР „ГРАДСКИ СТАДИОН“, а испод уоквиреног текста је образложено планирано решење за парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево (неуоквирени текст):**

У односу на претходно издату грађевинску дозволу објекат у потпуности задржава габарит изузев што се додаје етажа повученог спрата. Објекат у потпуности задржава и распоред просторија на свим етажама на којима нису предвиђене измене (у приземљу и на 3. спрату). Изменама се повећава укупан број стамбених јединица за три стамбене јединице. Број локала је непромењен (један локал).

На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.  
Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Кат. парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево налазе се у зони 2.15, у ширем центру града Панчева, у градском блоку Б, планираном за грађевинско земљиште остале намене, **намене становање са компатибилним наменама**. У складу са планом предвиђеном наменом, планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс (ОБЈЕКАТ 1). Улаз у подземну гаражни простор планиран је на регулационој линији ка улици Лава Толстоја.

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.  
**Главни објекти**  
Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

Удаљеност између уличног објекта и дворишног објекта (постојећи објекат – није предмет пројекта) износи 26,29м, што је више од 2/3 висине вишег објекта. Висина уличног објекта је 20,10м, а 2/3 висине уличног објекта износи 13,40м.

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

**Вишепородични објекти:**

Главни објекат на парцели која излази на главну градску саобраћајницу (улице: Ослобођења, Лава Толстоја, Милоша Обреновића, Милоша Требињца, Стеријина, Пере Сегединца) мора бити изграђен на грађевинској линији и то као објекат у непрекинутом низу, тј. као двострано узидан, са оствареним колским пролазом ка унутрашњости парцеле.

Улични објекат је изграђен на регулационој линији ка Улици Лава Толстоја (к.т.п 8056/2). Објекат је постављен у оквиру грађевинских линија и не прелази границе суседних парцела надземно ни подземно. Планиран је као објекат у низу.

-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:

- само код постојећих објеката 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 макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м под условом да не прелазе ширину приступног тротоара

На уличном објекту (Објекат 1) налази се надстрешница која прелази регулациону линију за 0,70м (дозвољено је макс. 1,50м) и налази се на висини од 3,69м (дозвољено је мин. 3,50м).

**Грађевински елементи испод коте тротоара** (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м, под условом да остаје минимално 0,80м слободног попречног простора тротоара

Грађевински елементи испод коте тротоара - стопе темеља су у оквиру прописаних правила, односно не прелазе регулационе линије. Планиран је шахт за прозор подрумских просторија, тако да спољна ивица зида шахта прелази максимално 63цм преко регулационе линије, а решетка је у нивоу тротоара.



**Грађевински елементи на уличној фасади:**

-у уличним фронтovima ка ул. Милоша Обреновића и ул. Лава Толстоја, испади на објекту (еркери, балкони, улазне надстрешнице, конзолне рекламе итд.) могући су на делу објекта вишем од 3,0м али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и могу бити максималне ширине 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- у осталим улицама, ако је улични фронт шири од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 0,8м; минималне висине над регулацијом 3,50м; заузеће 40%уличне фасаде (површина фасаде се рачуна без приземља и крова/повученог спрата) уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима

- за уличне фронтове уже од 10м, нису дозвољени испади на фасади

-ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

На северној уличној фасади (на регулацији према Улици Лава Толстоја) планирани су испади према правилима ПДР-а „ГРАДСКИ СТАДИОН“. Ширина фасаде је 15,36м. 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта износи 5,12м. Хоризонтална пројекција испада на фасади износи 4,90м, што је мање од 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта. Испади на фасади су на висини већој од 3м (на висини од 3,69м).

**Нивелација:**

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

-Нивелационе коте прате нивелацију постојећих и планираних саобраћајница и терена.

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

Кота приземља уличног објекта је 0,20м виша од коте приступног тротоара у делу стамбеног и пословног простора. Са уличне (северне фасаде) остварује се улаз у локал, улаз у стамбени део објекта, колски улаз у виду рампе за гаражни простор у подруму и колски пролаз ка дворишту. На прилазу објекту предвиђен је приступачни спољни степеник са упуштеним средишњим делом у виду рампе. Унутрашња вертикална комуникација у објекту остварује се унутрашњим степеником и лифтовским постројењем.

- **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.

Повучена етажа стамбеног објекта По+П+4+Пс је повучена за 1.50м-1.97м од основног габарита објекта. Простор између габарита основног објекта и повученог спрата се користи као тераса стамбених јединица на тој етажи. Планирана је транспарентна надстрешница од лексана на армиранобетонским гредама у паду 4°.

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

Код вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, изнад повучене етаже планиран је двоводни кров од ТР лима у нагибу 6°.



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

Предвиђа се постављање жичане оgrade висине 2м, између предметне парцеле и суседних парцела бр. 4574/1, 4575/1, 4577/2 и 4580 за коју по члану 144 "Законa о планирању и изградњи" није потребно прибављање посебног акта надлежног органа. Темељи оgrade и ограда се налазе у оквиру предметне парцеле.

Пројектована је метална транспарентна капија на делу ајнфора која се отвара у оквиру површине предметне парцеле и не прелази регулациону линију.

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта, обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. За породичне објекте приступу су ширине 2,5 или 3,0м, док су ширине приступа за вишепродичне или пословне објекте 5,0м. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски

Пешачки приступ је планиран директно са уличног тротоара Улице Лава Толстоја ка пословном делу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс и ка стамбеном делу објекта.

Планиран је проширени колски приступ, ширине 7,50м, управно на Улицу Лава Толстоја, којим се приступа колском пролазу ка дворишном делу парцеле и улазу у гаражни простор. Колски приступ је изведен, тако да се приступ парцели 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 остварује се преко постојећег саобраћајног прикључка који је изграђен у улици Лава Толстоја у Панчеву (к.п. топ. бр. 8056/2 К.О. Панчево) и за коју је инвеститор исходавао Потврду о прикључењу бр. 03-830/2023 од 01.12.2023. године од ЈП Урбанизам Панчево.

Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Приступ подземној гаражи из Улице Лава Толстоја, планиран је путем рампе планиране на сопственој парцели.

**Максимално под објектима (Из) = 70%(рачунајући и поплочане површине)**  
**Минимално под незастртим зеленим површинама = 30%**

Индекс заузетости парцеле износи:

- под објектом 41,57% ( $533,38\text{m}^2 : 1283\text{m}^2 \times 100$ )
- манипулативне површине 26,18% ( $335,82\text{m}^2$ )

Индекс заузетости са манипулативним површинама:  
**67,75%** ( $869,20 : 1286\text{m}^2 \times 100$ )

Индекс изграђености: **2,14** ( $2750,95\text{m}^2 : 1283\text{m}^2$ )

Проценат зелених површина на парцели: **32,25%**  
 $413,80 : 1283 \times 100 = 32,25\%$  зелене површине  
 (минимално дозвољено 30%)

- зеленило на парцели 343,85м<sup>2</sup>

- зеленило кровне баште 69,95м<sup>2</sup>

УКУПНО на парцели планирана зелена површина: 343,85 (зеленило на парцели) + 69,95 (зеленило кровне баште) = 413,80м<sup>2</sup>

Улични објект има кровну башту на делу светларника изнад подрума. Приступ зеленој површини је из приземља. Кровна башта изнад подрума осигурана је ка суседној парцели нетранспарентном оградом висине 2м. Улични објект има и део са подземном гаражом изнад које је зелени кров у нивоу терена.

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

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

Зона градње у деловима улица Милоша Обреновића, Лава Толстоја на уличној регулацији као и у деловима блокова у којима је планирана спратност П+4+Пк/Пс/М:

- Спратност-висина слемена: макс. 20,80м
- Висина венца: макс. 16,80м

Планирана висина највише тачке објекта (слеме) **вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс** је максимално **20,10м** (максимално дозвољено 20,80м) од тротоара, а планирана висина венца (завршни под терасе повученог спрата) **15,90м** (максимално дозвољено 16,80м).

#### НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје—ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.

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                 |
| • социјално становање         | 1ПМ/мин.2стамбене јединице              |
| • пословање                   | 1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине      |
| • администрација              | 1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине      |
| • управне зграде, банке и сл. | 1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине      |
| • трговина                    | 1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора |

У вишепородичном стамбено-пословном објекту спратности По+П+4+Пс, идејним решењем је предвиђено 16 стамбених јединица и један локал (продаја рачунарске опреме). У оквиру парцеле обезбеђено је укупно 28 паркинг/гаражних места за 27 стамбених јединица (1пм/1стан) и за локал 1 паркинг место (1пм/45,36м<sup>2</sup>) за пословање. У оквиру вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс налази се 8 гаражних места у подруму (од тога једно гаражно место намењено особама са инвалидитетом).

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



У оквиру вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс и вишепородичног стамбеног објекта По+П+2+Ман (постојећи објекат – није предмет пројекта) налази се укупно 28 паркне/гаражних места. Од тога је два места намењено особама са инвалидитетом (5% од 28 износи 1,45).

Димензија паркинг места прилагођених лицима са посебним потребама су 370/500 цм.

**Најмања површина грађевинске парцеле = 250м<sup>2</sup>**

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

За планирану изградњу новог објекта потребно је извршити спајање катастарских парцела 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево.

Кат. парцеле бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево испуњавају услов за грађевинску парцелу.

Површина грађевинске парцеле према препису листа непокретности ће износити (после спајања парцела) 1283м<sup>2</sup>, што испуњава услове планом предвиђене минималне величине парцеле 250м<sup>2</sup>.

Ширина грађевинске парцеле према регулацији ка Улици Лава Толстоја је 15,38м. Ширина грађевинске парцеле према планираној регулационој линији ка парцели 4580 је 14,92м.

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/компексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.

сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.

На парцели је планирано 6 контејнера за смеће запремине 1,1м<sup>3</sup>, који се налазе у оквиру парцеле (један контејнер за локал површине 45,4м<sup>2</sup> и за укупно 28 станова на обједињеној парцели још 5 контејнера, односно на сваких 6 станова по један). До локације контејнера је обезбеђен прописани прилазни пут за возила ЈКП Хигијена.

За сваки контејнер обезбеђена је бетонирана површина димензија 1,1м x 1,4м.

### **Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ**

Локације које се разрађују урбанистичким пројектом:

- када се на парцелама становања са комп. наменама, пословања са комп. наменама и спротско-рекреативним површинама са комп. наменама, гради два и више објеката
- монтажни вишеспратни систем за паркирање.

Планирани објекат, као вишепородично стамбено-пословни објекат, на парцели са планираним монтажним спратним системом за паркирање захтевају израду урбанистичког пројекта (за потребе измене грађевинске дозволе у току градње).



## 4) нумерички показатељи

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)

	Предвиђени параметри (из Плана детаљне регулације „ГРАДСКИ СТАДИОН“ у насељеном месту Панчево)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	9м	Ширина грађевинске парцеле ка Улици Лава Толстоја је 15,38м. Ширина грађевинске парцеле према регулацији ка парцели 4580 (јавна површина) је 14,92м.
Минимална површина парцеле	250м <sup>2</sup>	1283м <sup>2</sup>
Спратност	Задати параметри – висина венца и слемена за спратност П+4+Пк/Пс/М Спратност је дата оријентационо	- Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс (Објекат 1)
Максимална висина слемена	- П+4+Пк/Пс/М Макс. 20,80м	- Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс 20,10м
Максимална висина венца	- П+4+Пк/Пс/М Макс. 16,80м	- Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс 15,90м
Индекс изграђености	(није задат)	2,14 (2750,95 м <sup>2</sup> : 1283 м <sup>2</sup> )
Индекс заузетости	Макс. 70%	Индекс заузетости објекта – предметног уличног и изграђеног дворишног (није предмет пројекта), са манипулативним површинама <b>67,75% (869,20м<sup>2</sup>)</b> Од тога: - под објектима 533,38м <sup>2</sup> (41,57%) улични објекат 286,12м <sup>2</sup> (22,30%) дворишни објекат 247,26м <sup>2</sup> (19,27%) (није предмет пројекта) - манипулативне површине – бетонирано 335,82м <sup>2</sup> (26,18%)
Паркинг	- Мин 1п.м./1стан - 1пм на 50м <sup>2</sup> продајног простора за трговину - Мин 1 паркинг место прилагођено лицима са посебним потребама	укупно 28 паркинг/гаражних места: - За 27 станова 27 паркинг / гаражних места (1 стан /1 паркинг место). Од тога: За улични објекат - - потребно 16 станова 16 паркинг / гаражних места 1 локал (намена продаја

		рачунарске опреме) 1 паркинг место (на 50м <sup>2</sup> продајног простора 1 паркинг место (бр.1), планирани локал има укупно 45,36м <sup>2</sup> ). - обезбеђено 8 гаражних места у уличном објекту (од којих једно за инвалиде) и 2 паркинг места на терену (број 2 и 3) и 6 места у оквиру паркинг слагалице (бр. 4 до 9) За дворишни објекат - - потребно 11 станова 11 паркинг / гаражних места - обезбеђено 8 гаражних места у дворишном објекту (од којих једно за инвалиде) и 2 паркинг места на терену (број 11 и 12) и 1 место у оквиру паркинг слагалице (бр. 10)
Озелењавање	Мин 30% површине парцеле	<b>Укупно зеленила 413,80м<sup>2</sup> (32,25%)</b> Зелене површине: - Зеленило на парцели: 343,85м <sup>2</sup> - Зеленило кровне баште: 69,95м <sup>2</sup>

## Приказ бруто површина:

### ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+4+Пс (ОБЈЕКАТ 1)

<i>БРУТО површина подрума</i>	346,52м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина приземља</i>	286,12м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина 1. спрата</i>	296,93м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина 2. спрата</i>	289,93м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина 3. спрата</i>	289,93м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина 4. спрата</i>	289,93м <sup>2</sup>
<i>БРУТО површина повученог спрата</i>	292,54м <sup>2</sup>
<b>Укупна БРУТО површина стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс</b>	<b>2.091,90м<sup>2</sup></b>

## 5) начин уређења слободних и зелених површина

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле. Улични објекат има кровну башту на делу светларника изнад подрума. Приступ зеленој површини је из приземља. Кровна башта изнад подрума осигурана је оградом висине 2м. Улични објекат има и део са подземном гаражом изнад које је зелени кров у нивоу терена.

На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом и са високом вегетацијом.

Зелене површине су ограђене жичаном оградом висине 2м на деловима ка суседним парцелама.

Зелене површине на парцели прекривају **413,80м<sup>2</sup>** или **32,25%** (минимално дозвољено 30%) и то на следећи начин:

- зеленило на парцели 343,85м<sup>2</sup>
- зеленило кровне баште 69,95м<sup>2</sup>

## **6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу**

Према прибављеној копији плана водова службе за катастар непокретности Панчево и условима јавних и комуналних предузећа, и у Улици Лава Толстоја налазе се инсталације водовода и канализације и атмосферска канализација, електроинсталација и ТК инсталације. Прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 1.4.8.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

### **Електроенергетика:**

Прикључак на електродистрибутивну мрежу се планира у свему према условима Електродистрибуције Панчево бр: 8С.1.1.0.-D.07.15.–104961-25, од 14.03.2025.г. Планира се место прикључка на следећи начин:

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4кV

Фактор снаге: изнад 0,95

Поред постојећих МОММ-ова потребно је обезбедити простор за уградњу једног МОММ-3 димензија ширине 360мм, висине 2000мм и дубине 235мм.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Потребно је довести главни инсталациони кабал до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Опис прикључка до мерног места: новоуграђени МОММ-3 потребно је повезати са постојећим МОММ-овима 9 за улични објекат.

Опис мерног места: У улазу уличног објекта или ајнфорту обезбедити један ОММ који се састоје од једног (1) МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Потребно је да бројила активне енергије буду комплетно опремљена са системом даљинског читавања и управљања у складу са документом – Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија).

### **Водовод и канализација:**

Прикључци на уличну мрежу водовода и канализација су изведени и у складу са условима ЈКП Водовод и канализација Панчево бр. Д-2944/1 од 25.3.2025.г. Изведени прикључци одговарају и за планиране измене, односно повећање броја стамбених јединица. На предметној локацији у Улици Лава Толстоја постоји градски водовод ВПЕ 225, фекална ФПВЦ 300и, атмосферска канализација АПЛ 400.

Са инвеститором "СУН ПЕТРОЛ" Д.О.О.Панчево, Баваништански пут бр. 487 је дана 2.03.2022.г. закључен уговор о изградњи и финансирању прикључка на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију број Д-1605 за вишепородични стамбено пословни



објектат у Ул. Лава Толстоја 52-54, Панчево и исходовано одобрење за изградњу прикључака број ROP-PAN-17370-ISAW-1/2022 и сви прикључци су изведени.

#### Водовод:

Прикључење објекта на градски водовод је пречника ОД 75 изведен на водовод који се налази у улици Лава Толстоја, у свему према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Урађено је три водомера, два комбинована фи 50/20 за сваки објект засебно и један фи 20 за локал. Пречник прикључка је задовољавајући, с тим што је инвеститор у обавези да изврши пробијање плоче и постављање поклопца за приступ водомерима.

#### Фекална и атмосферска канализација:

Прикључење објекта је изведено је на градску фекалну и атмосферску канализацију који се налази у улици Лава Толстоја. Ревизиони шахтови су изведени на 1,5 метара од регулационе линије и то по један шахт за оба објекта и утврђено је да ће задовољавати потребе свих корисника и након наведене измене.

#### Телекомуникациона инфраструктура:

На основу услова Телекома Србија број Д209/112735/2-2025 од 18.03.2025. год., планирана је подземна приступна ТК мрежа.

На предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. постојећа GIPON мрежа.

Потребно је изградити унутрашње тк инсталације за три нове стамбене јединице на додатој етажи повученог спрата, оптичким кабловима: из сваке стамбене јединице од места предвиђеног за смештај Телекомове опреме потребно је поставити кроз ребрасто црево или пластичне канализације до концентрације оптичких каблова у згради/постојећи ОДО.

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

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..

#### Одлагање отпада

У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада, издатим од стране ЈКП Хигијена, Панчево бр: 02-33-2/2025-0106 од 13.03.2025. год., на парцели је предвиђено 3 (три) контејнера за стамбени део и 1 (један) контејнер за трговински простор, укупно 4 (четири) контејнера за улични објект (укупно 6 (шест) за улични и дворишни објект (постојећи објект – није предмет пројекта)) запремине 1100 лит. за привремено одлагање комуналног отпада до одвожења, као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, до упућивања у процес рециклаже. Урбанистичким пројектом је одређено место контејнера на парцели. До локације контејнера је обезбеђен прописани прилазни пут за возила ЈКП Хигијена. За сваки контејнер обезбеђена је бетонирана површина димензија 1,1м x 1,4м.

### **Саобраћајни прикључак:**

Саобраћајни прикључак у свему према условима ЈП „Урбанизам“ број 03-41/2025 од 27.03.2025. године.

Пристап парцели 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 остварује се преко постојећег саобраћајног прикључка који је изграђен у улици Лава Толстоја у Панчеву (к.п. топ. бр. 8056/2 К.О. Панчево) и за коју је инвеститор исходавао Потврду о прикључењу бр. 03-830/2023 од 01.12.2023. године од ЈП Урбанизам Панчево.

## **7) инжењерско геолошки услови**

Као подлога за фундирање објекта урађен је Геомеханички елаборат за локацију. Геомеханичким елаборатом утврђени су параметри за фундирање објекта. Истражно бушење – сондирање терена, дубине и број геотехничке истражних бушотина, урађено је у свему према важећим прописима. На основу резултата теренских испитивања, анализом резултата лабораторијских испитивања, проценом вредности граничног напрезања и слегања тла, добијена је дозвољена носивост тла у зони објекта. У елаборату је исказана и дубина подземне воде од коте терена.

Фундирање објекта је на армирано бетонским, темељним плочама (улични објекат).

Основни носећи елементи објекта су међуспратна армирано-бетонска конструкција, армирано бетонски стубови, армирано бетонске греде и армирано бетонски зидови, који се пројектују у свему према важећим прописима за ту област. Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

Провером носивости изведених темеља и а.б. конструкције, утврђено је да је могућа доградња повученог спрата употребом материјала предвиђених идејним решењем.

## **8) мере заштите животне средине**

У складу са дефиницијом из члана 3 Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 – УС одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 95/2018 – др. закон и 94/2024 – др. закон), становање и предвиђено пословање не спадају у активности које битно утичу на животну средину, односно које загађују животну средину. (На ЛИСТИ II -Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС„бр.114/2008) налазе се:

-трговачки, пословни и продајни центри Укупне корисне површине веће од 60.000 м<sup>2</sup>)

У складу са чланом 98. ЗАКОН О ВОДАМА ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) и одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода („Службени лист града Панчева“ бр.23/18), правно лице, предузетник, односно физичко лице које испушта или одлаже материје које могу загадити воду, дужно је да те материје, пре испуштања у систем јавне канализације или реципијент, делимично или потпуно одстрани. За подземни гаражни простор, муљна пумпа и сепаратор су предвиђени су у оквиру објекта, а затим се вода препумпава у атмосферску канализацију.

Одлагање отпада је предвиђено по пропису и условима надлежног јавног предузећа.

Не предвиђају се уређаји који изазивају буку.

Примењени материјали су нешкодљиви са становишта заштите животне средине.

## **9) мере заштите непокретних културних и природних добара**

Према потврди број 279/2 од 21.3.2025. коју је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, у Панчеву, на адреси Лава Толстоја бр. 52-54, може се изградити на основу следећих услова:

- На целом простору зоне становања и пословног простора обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова 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.
- У случају да се наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву. Извођач је, такође, дужан да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у којем је откривен.

Предметна парцела и њена околина налазе се на природном узвишењу које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла.

Констатовани су следећи археолошки локалитети:

1. игралиште спортског клуба „Динамо“
2. улица Милоша Обреновића
3. од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици
4. Улица Лава Толстоја бр. 786

Обавезно је прибављање мишљења на урбанистички пројекат.

## **10) мере заштите од пожара**

Према обавештењу (07.22.1 број: 217-3786/25 од 30.05.2025.год.) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс, на кат. парцели бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29. Закона о заштити од пожара. Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Градском органу за издавање локацијских услова. У оквиру ПГДа биће урађен главни пројекат заштите од пожара. Објекти ће бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара према прописима, стандардима и нормативима који регулишу ову област.



## **11) технички опис објекта**

Пројектом је обухваћена новоградња ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности По+П+4+Пс (подрум+приземље+четири спрата+повучени спрат) (Улични објекат - ОБЈЕКАТ 1). Пројекат се ради за потребе **измене грађевинске дозволе у току градње**.

Комплетна пројектно техничка документација рађена је првобитно на основу ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (Зона 2.15) (Службени лист Града Панчева“ бр. 31/11 и 21/14).

На основу горе наведеног плана исходована је грађевинска дозвола и на предметној парцели број 18131/1 већим делом изграђен вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс (улични објекат) .

На парцели број 18131/2 исти инвеститор је изградио и укњижио вишепородични стамбени објекат по+п+2+ман (дворишни објекат) .

**У току извођења радова усвојена је Измена и допуна плана детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (Зона 2.15) ("Сл.лист града Панчева" бр. 18/2022). У складу са наведеном изменом и допуном плана, овим поступком врши се измена пројектно-техничке документације за потребе измене грађевинске дозволе у току градње.**

### **Предвиђене измене су следеће:**

7. Спајају се катастарске парцеле број 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево у јединствену парцелу.
8. Повећава се спратност уличног објекта, тако да ће уместо По+П+4, бити По+П+4+Пс, и на повученом спрату се планирају још две нове стамбене јединице.
9. У уличном објекту се такође планира раздвајање једног стана на трећем спрату на две стамбене јединице.
10. У уличном објекту у приземљу се врше измене у оквиру просторија означених бројевима 1, 2 и 3 – гаража, саобраћајница-рампа и просторија за хидроцил. У оквиру наведеног простора формира се ходник - пролаз у двориште за станаре и остава.
11. У подруму се на месту станарских остава означених бројевима 5 и 6 формирају две просторије за санитарни и противпожарни хидроцил.
12. У складу са горе наведеним изменама извршене су и све остале неопходне измене, укључујући и измене у ситуационом решењу и организацији паркирања уз употребу механизованог система за паркирање типа ПУЗЗЛЕ.

У односу на претходно издату грађевинску дозволу објекат у потпуности задржава габарит изузев што се додаје етажа повученог спрата. Објекат у потпуности задржава и распоред просторија на свим етажама на којима нису предвиђене измене. Изменама се повећава укупан број стамбених јединица за три стамбене јединице. Број локала је непромењен (један локал).

Бројеви струјомера и водомера за дворишни објекат – који није предмет пројекта:

Стан 1

Бр.водомера 3964515

ЕД број 4670264338

Стан 2

Бр.водомера 3962568

ЕД број 4670264354

Стан 3

Бр.водомера 3964309

ЕД број 4670264389

Стан 4

Бр.водомера 3985306  
 ЕД број 4670264400  
 Стан 5  
 Бр.водомера 3985369  
 ЕД број 4670264419  
 Стан 6  
 Бр.водомера 3964290  
 ЕД број 4670264435  
 Стан 7  
 Бр.водомера 3964513  
 ЕД број 4670264443  
 Стан 8  
 Бр.водомера 3962555  
 ЕД број 4670264451  
 Стан 9  
 Бр.водомера 3962525  
 ЕД број 4670274460  
 Стан 10  
 Бр.водомера 3964314  
 ЕД број 4670264478  
 Стан 11  
 Бр.водомера 3962511  
 ЕД број 4670264486

Површина кат.парцеле 18131/1 износи 563м<sup>2</sup>  
 Површина кат. парцеле 18131/2 износи 496м<sup>2</sup>  
 Површина кат. парцеле 18131/3 износи 193м<sup>2</sup>  
 Површина кат. парцеле 18131/4 износи 31м<sup>2</sup>

Површина парцеле износи 1283м<sup>2</sup>.

Улични објекат има део уз регулацију спратности По+П+4+Пс и део ка дворишту спратности По+0 (гаражни простор - подземна мала гаража). Грађевинска линија уличног вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс ка Улици Лава Толстоја је уједно и регулациона линија. Бочне грађевинске линије се поклапају са границом парцеле суседних парцела (објекат у низу).

Приступ катастарским парцелама бр. 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 К.О. Панчево је из Улице Лава Толстоја преко постојећег реконструисаног и проширеног колског прикључка у свему према графичкој документацији ИДР-а.

У стамбено-пословном објекту има укупно **један локал и 16 станова** са потребним пратећим просторима (укупно три стамбене јединице више него по исходованој грађевинској дозволи).

Са уличне (северне фасаде) остварује се улаз у локал, улаз у стамбени део објекта, колски улаз у виду рампе за гаражни простор у подруму и колски пролаз ка дворишту. Улаз у објекат је на нивоу приземља које је планирано на 20цм од приступног тротоара. На прилазу објекту пројектован је приступачни спољни степеник са упуштеним средишњим делом у виду рампе прилагођене за лица са посебним потребама, деци и старим особама. Унутрашња вертикална комуникација у објекту се остварује унутрашњим степеништем и лифтовским постројењем.

Вишепородични стамбено- пословни објекат По+П+4+Пс има:

Класификациони број: 112222, Категорију: Б

Класификациони број пословног простора: 123001, Категорију: Б (намена продаја рачунарске опреме)

Електронска опрема се продаје у оригиналним паковањима. Не постоје опасни отпадни материјали. У пословном простору је предвиђен санитарни чвор. Санитарне воде су једине отпадне воде пословног простора.

Пројектован је габарит неправилног облика, максималне димензије надземног габарита 19,80 x 15,38м.

Планирана висина највише тачке објекта је максимално 20,10м (максимално дозвољено 20,80м) од тротоара, а планирана висина венца (завршни под терасе повученог спрата) 15,90м (максимално дозвољено 16,80м).

Терасе изнад приземља су пројектоване тако да се налазе на 3,69м од тротоара, и њихова ширина не прелази 1/3 хоризонталне пројекције фасаде.

Ширина уличне фасаде је 15,36м, а дужина тераса је 4,84м.

Ширина дворишне фасаде је 14,21м, а дужина терасе је 3,80м.

Подрум је планиран испод дела објекта и делом ван надземног габарита објекта. Подрум се простире и испод дела терена формирајући кровну башту ка граници парцела к.п. број 18131/1 и 18131/2.

У подруму су предвиђене следеће просторије:

- заједнички простор који садржи ходнике и степениште и
- помоћни простор који садржи гаражни простор, 11 станарских остава и санитарни хидроцил и хидроцил противпожарне воде.

У приземљу се налази:

- Заједнички простор који садржи ајнфорт, улаз, ветробран, ходник са степенишним простором и лифт.
- Помоћни простор – остава и саобраћајница са рампом.
- Пословни простор - локал, предпростор и тоалет.

На првом и другом спрату се налази:

- Заједнички простор који садржи ходник и степениште
- Стамбени део који садржи по три стамбене јединице

На трећем и четвртном спрату се налази:

- Заједнички простор који садржи ходник и степениште
- Стамбени део који садржи по четири стамбене јединице

На повученом спрату се налази:

- Заједнички простор који садржи ходник и степениште
- Стамбени део који садржи по две стамбене јединице

Чиста висина у просторијама:

- у подруму од 2.59м – 2.86м,
- у приземљу 3.58м – 3,63м у заједничком простору, а 3.00м у пословном простору и 3.58м у гаражи, док је чиста висина у ајнфорту 3.60м - 3.69м
- на 1., 2., 3., 4. и повученом спрату у заједничком простору 2,75м, а у становима 2,69м

**Укупна НЕТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс је: 1701,01м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс је: 2091,90м<sup>2</sup>**

**Индекс заузетости са стазама и поплочаним површинама: 67,75%**

**(869,20м<sup>2</sup> : 1283м<sup>2</sup> x 100)**

Од тога:



**Проценат зелених површина на парцели: 32,25%**

$$413,80 : 1283,00 * 100 = 32,25\%$$

(минимално дозвољено 30%)

- зеленило на парцели 343,85м<sup>2</sup>
- зеленило кровне баште 69,95м<sup>2</sup>

УКУПНО на парцели планирана зелена површина: 413,80м<sup>2</sup>

УКУПНА ПОВРШИНА КАТ. ПАРЦЕЛА ИЗНОСИ 1283м<sup>2</sup>.

БРОЈ ПАРКИНГ / ГАРАЖНИХ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ = 28 ком - у оквиру партера на парцели налази се 12 паркинг места, од којих је 7 у оквиру паркинг слагалице.

У оквиру вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+4+Пс налази се 8 гаражних места у подруму (од тога једно гаражно место намењено особама са инвалидитетом).

У оквиру постојећег вишепородичног стамбеног објекта По+П+2+Ман налази се 8 гаражних места у подруму (од тога једно гаражно место намењено особама са инвалидитетом) **(није предмет пројекта)**.

За 27 станова 27 паркинг / гаражних места (1 стан / 1 паркинг место).

Од тога:

За улични објекат -

- потребно  
16 станова 16 паркинг / гаражних места  
1 локал (намена продаја рачунарске опреме) 1 паркинг место (бр. 1) (на 50м<sup>2</sup> продајног простора 1 паркинг место, планирани локал има укупно 45,36м<sup>2</sup>).
- обезбеђено  
8 гаражних места у уличном објекту (од којих једно за инвалиде) и 2 паркинг места на терену (број 2 и 3) и 6 места у оквиру паркинг слагалице (бр. 4 до 9)

За дворишни објекат -

- потребно  
11 станова 11 паркинг / гаражних места
- обезбеђено  
8 гаражних места у дворишном објекту (од којих једно за инвалиде) и 2 паркинг места на терену (број 11 и 12) и 1 место у оквиру паркинг слагалице (бр. 10)

**ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПАРКИНГ НАДЗЕМНЕ СЛАГАЛИЦЕ (Пузле систем „Клаус“)**

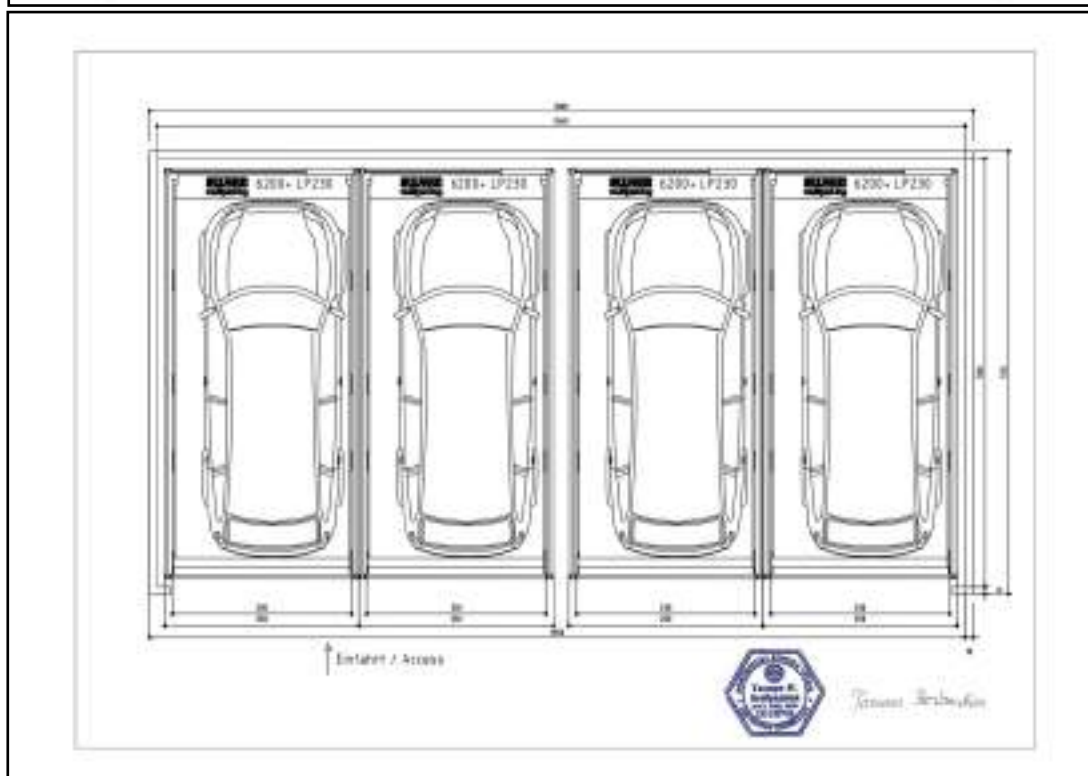
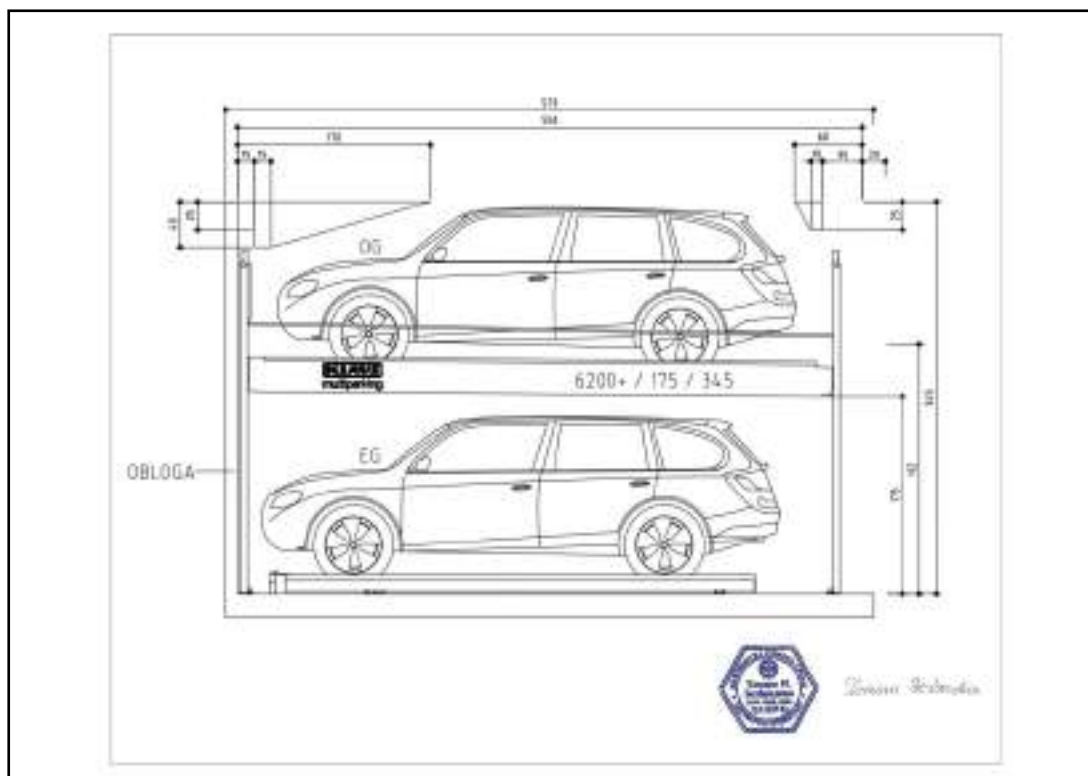
Паркинг систем КЛАУС Мултипаркинг је намењен за полуаутоматско, независно паркирање 7 аутомобила. Паркинг систем је намењен за спољну уградњу, с обзиром на то да се возно окно налази ван објекта и да је горе, у свом врху, отворено. Надземни систем не захтева додатне грађевинске радове.

Возно окно је изведено као преграде са свих бочних страна, паркинг систем се налази напољу на отвореном простору. Димензије простора потребног за паркинг системе 1050 x 5700 мм. Врх возног окна се налази у отвореном простору, ван објекта, а замишљене је висине 3450 мм. Машински простор је фиктивни, неограђен простор и налази се горе на задњој страни возног окна, односно на огради једне горње платформе.

Паркинг систем чини 4 платформе, распоређених у 2 нивоа (један изнад другог), за паркирање 4+3 аутомобила.

Празан простор у паркинг систему ТрендВарио налази се увек на левој страни нивоа улаза ради померања аутомобила. Платформе у нивоу пода улаза се померају бочно по једно место тако да празан простор дође испод платформе на горњем нивоу како би се спустила. Платформе су металне конструкције. Под сваке платформе је изведен као носећа решеткаста челична конструкција на којој се налазе профилисани обојени челични панели. На бочним странама сваке платформе се налазе рукохвати од обојених челичних профила. Димензије сваке платформе су 2300 x 5300 мм. На сваком прилазу постављена су врата. Због празног места у зони улаза на платформу мора да се осигура у складу са прописима о мерама сигурности. Врата се ручно покрећу према горе испред сваког прилаза. Команда је јединачног типа, на кључ. Платформа се покреће избором додељеног паркинг места у паркинг систему, притиском на дугмад нумеричке тастатуре, уз претходно активирање команде помоћу кључа у кључној кутији. Када одговарајућа платформа доспе у прилазни ниво, посредством одговарајућег микро-прекидача и електромагнетног разводника паркинг платформа пристаје, односно зауставља се. Затим се ручно отварају клизна врата на прилазу. Платформа се покреће избором додељеног паркинг места у паркинг систему, притиском на дугмад нумеричке тастатуре, уз претходно активирање команде помоћу кључа у кључној кутији. Када одговарајућа платформа доспе у прилазни ниво, посредством одговарајућег микро-прекидача и електромагнетног разводника паркинг платформа пристаје, односно зауставља се.

Затим се ручно отварају клизна врата на прилазу.



На парцели је планирано 6 контејнера за смеће запремине 1,1м<sup>3</sup>, који се налазе у оквиру парцеле (један контејнер за локал површине 45,4м<sup>2</sup> и за укупно 27 станова на обједињеној парцели још 5 контејнера, односно на сваких 6 станова по један). До локације контејнера је обезбеђен прописани прилазни пут за возила ЈКП Хигијена.

За сваки контејнер обезбеђена је бетонирана површина димензија 1,1м x 1,4м.

## КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи објекта су међусpratна армирано-бетонска конструкција, армирано бетонски стубови, армирано бетонске греде и армирано бетонски зидови.

Објекат има кровну башту од одговарајућих слојева са падом од 2%.

Објекат се налази у осмој зони сеизмичности.

Улични објекат је укрупњен сеизмичким зидовима, гредама и стубовима у свему према Правилнику о градњи објеката у сеизмичким подручјима. Армиранобетонски сеизмички зидови су дебљине 20cm и 25cm у подужном и попречном правцу.

Фундирање уличног објекта урађено је на темељним плочама у 4 нивоа. Темељи су рађени на еластичној подлози. Испод темељне плоче постављен је слој неармираног бетона дебљине 5cm и тампон шљунка дебљине 20cm.

## ЗИДОВИ

Фасадни зидови уличног објекта су од опекарских блокова са побољшаним термичким карактеристикама дебљине 25cm представљају испуну.

Зидови између станова и ходника објекта су термо блокови. Зидови између станова су од опекарских блокова са побољшаним термичким карактеристикама зиданим лепком 25cm. Преградни зидови су од гитер блока  $d=10\text{cm}$  са А.Б. серкложима у висини изнад врата.

## ОБРАДА ЗИДОВА И ПЛАФОНА

Сви унутрашњи зидови објекта и плафони малтерисани су продужним малтером 1:3:9, глетовани полификсом и обојени дисперзивном бојом за зидове. У свим купатилима су зидови до плафона облажени керамичким плочицама на лепак. У кухињама су зидови на делу где су кухињски елементи облажени керамичким плочицама на лепак до висине 1.6m.

Спољни фасадни зидови објекта су обложени "Демит" фасадом – (графитни стиропор, обичан стиропор) и обрађени бојама за фасаду у тону по избору инвеститора. На површинама које није потребно термички изоловати фасадни зидови и плафони су малтерисани продужним малтером 1:2:6 са употребом песка сејанца.

## ПОДОВИ И МЕЂУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

У подруму изнад гараже уличног објекта ка делу локала и изнад приземља ка делу станова, подна потконструкција се термички и звучно изолује.

Такође се термички и звучно изолује подна потконструкција између етажа.

На терасама се изводи хидроизолација.

Завршна обрада подова је следећа:

Керамичке плочице: у ходницима, купатилу, кухињи, све терасе, степеништа и ходници,

Таркет: у дневном боравку, ходнику, трпезарији и у свим собама

У уличном објекту - глетована цементна кошуљица: просторија паркинга

Глетована лакоармирана цементна кошуљица у паду са завршним слојем од феробетона: просторија паркинга.

## АЛУМИНАРИЈА И СТОЛАРИЈА

Сва спољна столарија је од ПВЦ седмокоморних профила са термопрекидом која се израђује у свему према шемама столарије-алуминарије са ролетнама "еслинг" у становима. Застакљивање „Термопан“ трослојним стаклом са спољним стаклом са нискоемисионим премазом са унутрашње стране.

Боја фасадне столарије споља је тамносива, а унутра по жељи инвеститора.



На свим прозорима и балконским вратима у становима предвидети ролетне осим на прозорима купатила и остава, док комарнике предвидети на свим прозорима и балконским вратима.

Улазна врата по становима урадити као сигурносна врата са челичном подконструкцијом у свему према шемама произвођача истих.

Улазна врата у зграду израдити од АЛ профила.

Унутрашња столарија се израђује од дрвене грађе док је крило као сендвич од медијапана и картонског саћа. Застакљивање столарије равним стаклом  $d=6\text{mm}$  на местима где врата имају надсветло.

## БРАВАРИЈА И АЛУМИНИЈУМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Браварија ограда на терасама уличног објекта на уличној страни објекта је од декоративних металних панела ласерски сечених (ЦНЦ ограда). Сви декоративни метални панели се након ласерског сечења подвргавају површинској заштити. На дворишној страни објекта терасе се израђују од алуминијумских кутијастих панела на подконструкцији од кутијастих профила  $40\times 40\times 3\text{mm}$ . На унутрашњем степништу се ради ограда од алуминијумских профила. Сви рукохвати су од алуминијума. Ограду на рампи урадити од кутијастих профила  $40\times 40\times 3\text{mm}$  и цеви пречника  $\varnothing 40\text{mm}$ . Сви челични делови (профили) ограда се претходно заштићују заштитном бојом па се завршно фарбају. У подруму поставити алуминијумску ограду на рампи за инвалиде у свему према стандардима. Пењалица за излаз на таван и у светларник од профила  $\varnothing 20\text{ mm}$ , димензија  $40/25\text{ cm}$ .

## КРОВ И ЛИМАРИЈА

Кровни покривач уличног објекта је поцинковани ТР лим нагиба  $6^\circ$ . Све лимене опшивке су од бојеног поц. лима  $d=0.55\text{mm}$ . Дуж стрехе се постављају viseћи правоугаони олуци од бојеног поцинкованог лима. Олучне вертикале се такође изводе од бојеног поцинкованог лима  $d=0.55\text{mm}$ . Солбанци се облажу бојеним поцинкованим лимом. Објекат има кровну башту на једном делу изнад подрума од одговарајућих слојева са падом од 2%.

## ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ

Изведени су прикључци за следеће инсталације:

- инсталације водовода (нови прикључак - изведен),
- инсталације фекалне канализације (нови прикључак - изведен),
- инсталације атмосферске канализације (нови прикључак - изведен),
- електричне инсталације (нови прикључак),
- машинске инсталације лифтовског постројења и
- ТК инсталације (нови прикључак).

Грејање је предвиђено топлотним пумпама у систему ваздух-вода.

Прикључак на електродистрибутивну мрежу према условима Електродистрибуције Панчево бр: 8С.1.1.0.-D.07.15.-104961-25, од 14.03.2025.г.

Прикључци на уличну мрежу водовода и канализација су изведени и у складу са условима ЈКП Водовод и канализација Панчево бр: Д-2944/1 од 25.3.2025.г. Изведени прикључци одговарају и за планиране измене, односно повећање броја стамбених јединица. На предметној локацији у Улици Лава Толстоја постоји градски водовод ВПЕ 225, фекална ФПВЦ 300и, атмосферска канализација АПЛ 400. Са инвеститором "СУН ПЕТРОЛ" Д.О.О. Панчево, Баваништански пут бр. 487 је дана 22.03.2022.г. закључен уговор о изградњи и финансирању прикључка на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију број Д-1605 за планирану изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+4 и вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Ман у Ул. Лава Толстоја 52-54, Панчево и исходовано одобрење за изградњу прикључака број ROP-PAN-17370-ISAW-1/2022 и сви прикључци су изведени

За прикључење на ТК мрежу у складу са условима Телеком Србија број Д209/112735/2-2025 од 18.03.2025. год., на предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. постојећа ГИПОН мрежа. 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.

Саобраћајни прикључак је изведен у свему према условима ЈП „Урбанизам“ број 03-41/2025 од 27.03.2025. године.

Приступ парцели 18131/1, 18131/2, 18131/3 и 18131/4 остварује се преко постојећег саобраћајног прикључка који је изграђен у улици Лава Толстоја у Панчеву (к.п. топ. бр. 8056/2 К.О. Панчево) и за коју је инвеститор исходавао Потврду о прикључењу бр. 03-830/2023 од 01.12.2023. године од ЈП Урбанизам Панчево.

Одлагање отпада - У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада, издатим од стране ЈКП Хигијена, Панчево бр: 02-33-2/2025-0106 од 13.03.2025. год., на парцели је предвиђено 3 (три) контејнера за стамбени део и 1 (један) контејнер за трговински простор, укупно 4 (четири) контејнера за улични објекат (укупно 6 (шест) за улични и дворишни објекат (постојећи објекат – није предмет пројекта)) 1100 лит. за привремено одлагање комуналног отпада до одвожења, као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, до упућивања у процес рециклаже. Урбанистичким пројектом је одређено место контејнера на парцели. До локације контејнера је обезбеђен прописани прилазни пут за возила ЈКП Хигијена.

За сваки контејнер обезбеђена је бетонирана површина димензија 1,1м x 1,4м.

## 12. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА





## **1.4. Графички део урбанистичког пројекта**



PARCELA OBUHVAĆENA  
URBANISTIČKIM PROJEKTOM  
Top. broj 18131/1, 18131/2,  
18131/3 i 18131/4 KO. Pančevo



**MEGA MODULOR DOO**  
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo

INVESTITOR

**“SUN PETROL“ DOO**

Pančevo, Bavaništanski put br.487

Radio	Ime i prezime		Broj licence
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03
Saradnik			
Idejni projekat			
Datum	Rev	Znak	Vrsta
06/2025	0	U	UP

OBJEKAT

Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)

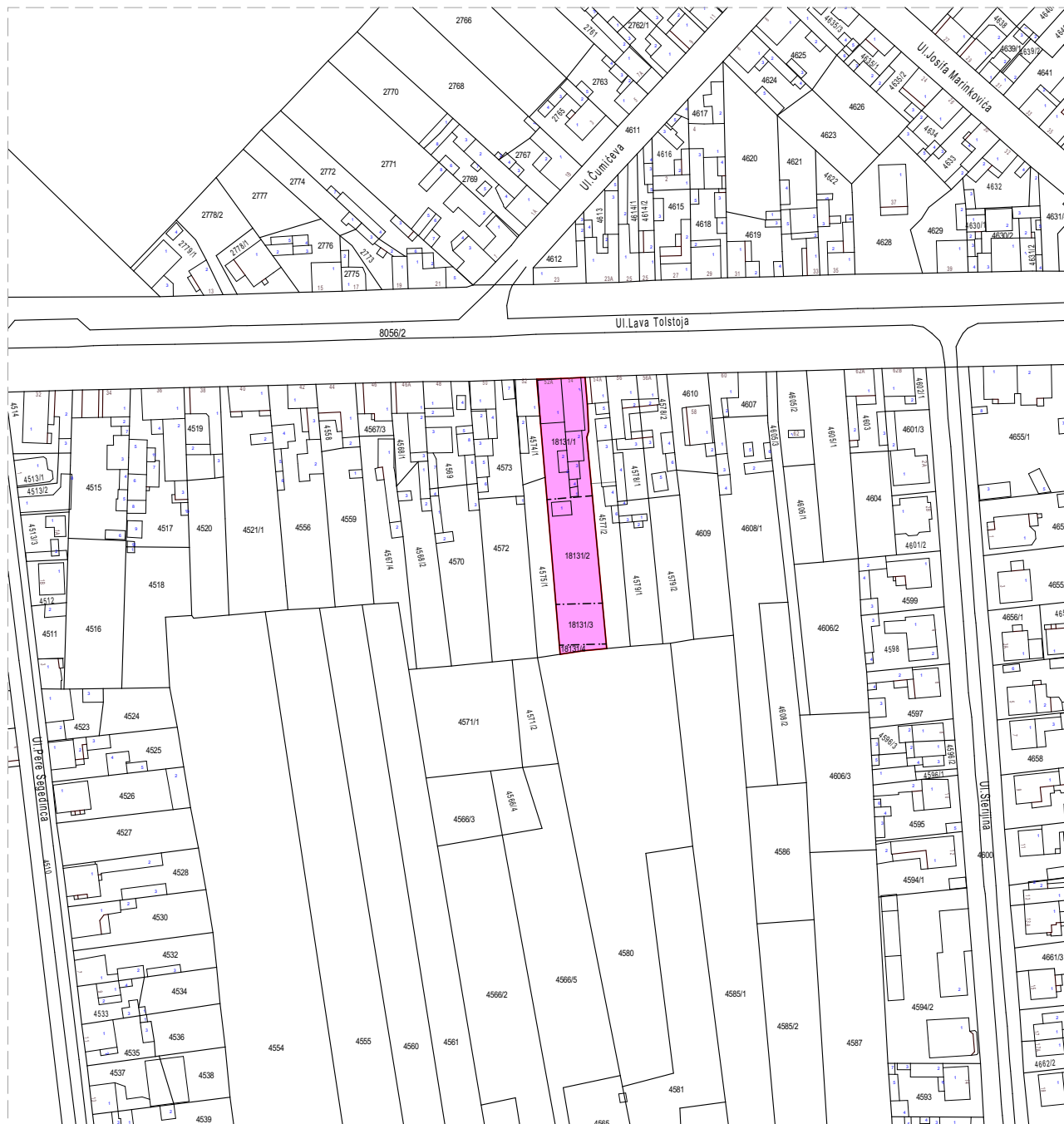
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA

Urbanistički projekat

CRTEŽ

POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
288	01/10-22	1:10000	1.4.1



PARCELA OBUHVAĆENA  
URBANISTIČKIM PROJEKTOM



MEGA MODULOR DOO  
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo

Radio	Ime i prezime	Broj licence
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03
Saradnik		
Idejni projekat		
Datum	Rev	Znak
06/2025	0	U

INVESTITOR

**“SUN PETROL“ DOO**

Pančevo, Bavaništanski put br.487

OBJEKAT

Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)

OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA

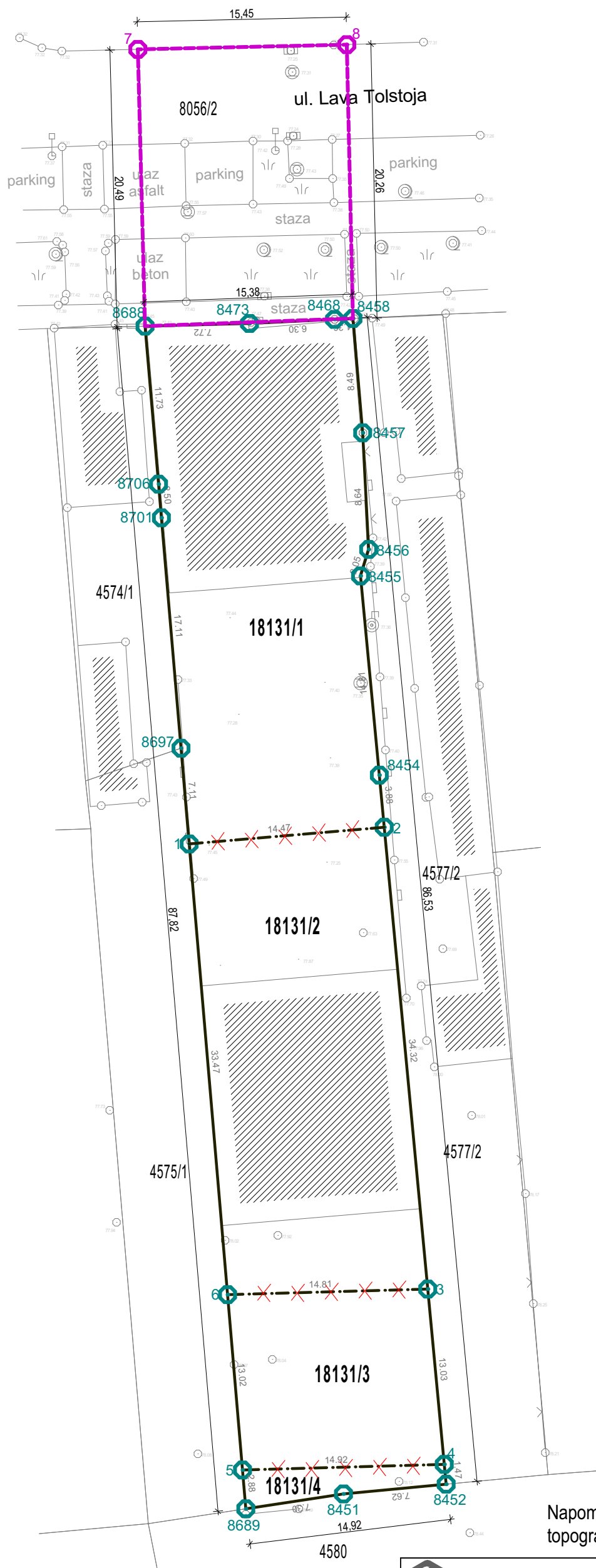
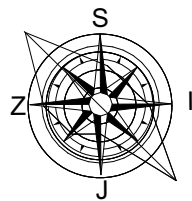
Urbanistički projekat

CRTEŽ

PARCELA U ODNOSU NA OKRUŽENJE

Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
288	01/10-22	1:2000	1.4.2





Parcele koje su obuhvaćene urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

Koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta

- parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom
- širi obuhvat urbanističkog projekta
- granice između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4 koje se brišu

Površina ukupnog šireg obuhvata urbanističkog projekta iznosi 1.597,75 m<sup>2</sup> (1.283m<sup>2</sup> + 314,75m<sup>2</sup>).

Napomena: Situacija je rađena na Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku



PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELA TOP. br. 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4 K.O. PANČEVO, SA PLANIRANOM PREPARCELACIJOM I SA GRANICAMA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR “SUN PETROL“ DOO Pančevo, Bavaništanski put br.487			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKT Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA URBANISTIČKI PROJEKT CRTEŽ PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELA TOP. br. 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4 K.O. PANČEVO, PLANIRANOM PREPARCELACIJOM I SA GRANICAMA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA			
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03				
Saradnik							
autor idejnog rešenja							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
06/2025	0	U	UP	288	01/10-22	1:350	1.4.3

PLANIRANO ZA IZMENU  
GRAĐEVINSKE DOZVOLE U  
TOKU GRADNJE

PO VAŽEĆEM PDR STADION  
PREDVIĐENA SU OBA OBJEKTA NA  
JEDNOJ PARCELI

Parcele koje su obuhvaćene  
urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

LEGENDA:

- Zelena površina  
Zeleni krov - krovna bašta  
Kontejneri za smeće  
Postojeći saobraćajni priključak  
beton  
Objekat 1 - dvovodni krov  
Granica parcele (predmetne parcele)  
Granica između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4  
Regulaciona linija  
Građevinska linija  
Granica zona sa maksimalno dozvoljenom visinom  
Žičana ograda  
visoko rastinje  
nisko rastinje

Koordinate postojećeg saobraćajnog priključka:

	X	Y
01	7473251.87	4969840.46
02	7473251.49	4969857.43

Investitor: "SUN PETROL", D.O.O.  
Bavaništanski put broj 487, Pančevo  
Lokacija: Ulica Lava Tolstoja broj 52-54

Katastarska parcela broj 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 K.O.  
Pančevo  
Ukupna površina objedinjenih parcela: 1283 m<sup>2</sup>  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+4+Ps  
(ZA POTREBE IZMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE)

Ulični objekat sadrži:

- 16 stambenih jedinica
- 1 lokal (45m<sup>2</sup>)

Postojeći dvorišni objekat (nije predmet projekta) sadrži:

- 11 stambenih jedinica

Obezbeđeno je u okviru parcele:

- 28 parking/garažnih mesta:
  - 12 parking mesta u okviru partera na parceli (od kojih je 7 u okviru parking slagalice)
  - 8 garažnih mesta u okviru podruma uličnog objekta (od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)
  - 8 garažnih mesta u okviru podruma postojećeg dvorišnog objekta (nije predmet projekta) (od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)
- za 27 stanova i 1 lokal obezbeđeno je 6 kontejnera

Zelene površine na parceli prekrivaju:

- zelenilo na parceli 343,85m<sup>2</sup>
- zelenilo krovne bašte 69,95m<sup>2</sup> (ulazi 100% u zelenu površinu)
- što je ukupno 413,80m<sup>2</sup>, odnosno 32,25% (minimalno dozvoljeno 30%)

Indeks zauzetosti sa manipulativnim površinama: 67,75%

Ukupna površina pod objektima: 533,38m<sup>2</sup>

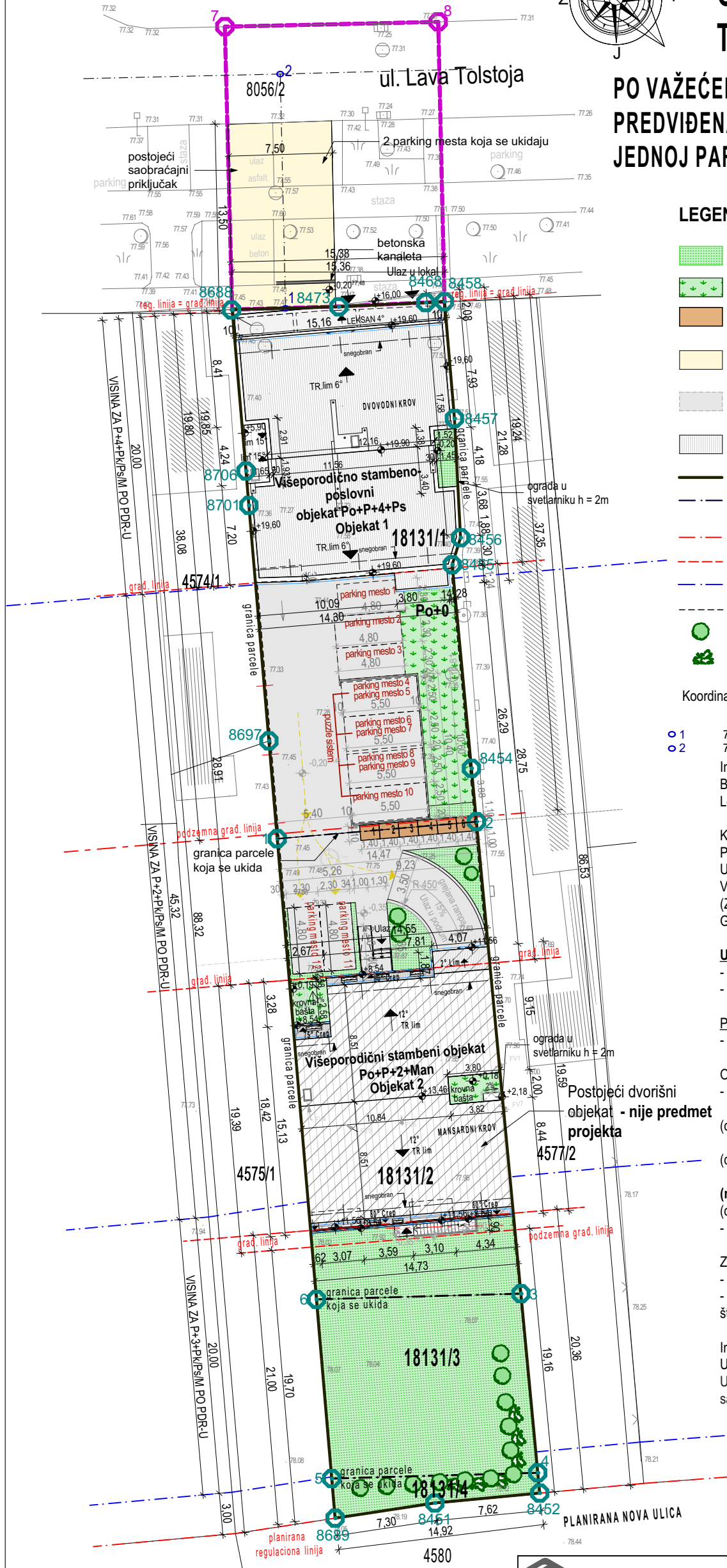
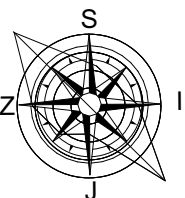
Ukupna površina pod objektima

sa manipulativnim površinama: 869,20m<sup>2</sup>.

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta



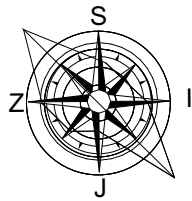
Napomena: Situacija je rađena na Katastarsko  
topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku



REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE,  
KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO,  
ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE (sa osnovom krova)

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence	OBJEKAT Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03	
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA URBANISTIČKI PROJEKAT CRTEŽ REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI
Saradnik			
autor idejnog rešenja			Datum
Datum	Rev	Znak	
06/2025	0	U	Vrsta
			Broj objekta
			Br.teh.dnevnika
			Razmera
			Broj crteža
			288
			01/10-22
			1:350
			1.4.4





PLANIRANO ZA IZMENU  
GRAĐEVINSKE DOZVOLE U  
TOKU GRADNJE

PO VAŽEĆEM PDR STADION  
PREDVIĐENA SU OBA OBJEKTA NA  
JEDNOJ PARCELI

LEGENDA:

- Zelena površina
- Zeleni krov - krovna bašta
- Kontejneri za smeće
- Postojeći saobraćajni priključak
- beton
- Granica parcele (predmetne parcele)
- Granica između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica zona sa maksimalno dozvoljenom visinom
- Žičana ograda
- visoko rastinje
- nisko rastinje

Parcele koje su obuhvaćene  
urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

Koordinate parcele obuhvaćene  
urbanističkim projektom

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog  
projekta

X	Y
1 7473251.87	4969840.46
2 7473251.49	4969857.43

Investitor: "SUN PETROL", D.O.O.  
Bavaništanski put broj 487, Pančevo  
Lokacija: Ulica Lava Tolstoja broj 52-54

Katastarska parcela broj 18131/1,18131/2, 18131/3,18131/4 K.O. Pančevo  
Ukupna površina objedinjenih parcela: 1283 m<sup>2</sup>  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+4+Ps  
(ZA POTREBE IZMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE)

Ulični objekat sadrži:  
- 16 stambenih jedinica  
- 1 lokal (45m<sup>2</sup>)

Postojeći dvorišni objekat (nije predmet projekta) sadrži:  
- 11 stambenih jedinica

Obezbeđeno je u okviru parcele:  
- 28 parking/garažnih mesta:  
12 parking mesta u okviru partera na parceli  
(od kojih je 7 u okviru parking slagalice)  
8 garažnih mesta u okviru podruma uličnog objekta  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
8 garažnih mesta u okviru podruma postojećeg dvorišnog objekta (nije predmet projekta)  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
- za 27 stanova i 1 lokal obezbeđeno je 6 kontejnera

Zelene površine na parceli prekrivaju:  
- zelenilo na parceli 343,85m<sup>2</sup>  
- zelenilo krovne bašte 69,95m<sup>2</sup> (ulazi 100% u zelenu površinu)  
što je ukupno 413,80m<sup>2</sup>, odnosno 32,25% (minimalno dozvoljeno 30%)

Indeks zauzetosti sa manipulativnim površinama: 67,75%  
Ukupna površina pod objektima: 533,38m<sup>2</sup>  
Ukupna površina pod objektima  
sa manipulativnim površinama: 869,20m<sup>2</sup>.

TABELARNI PRIKAZ

Šrafura	Naziv	P (m <sup>2</sup> )	Zbir (m <sup>2</sup> )
	Ukupna površina pod stambeno-poslovnim objektom Po+P+4+Ps	286,12	Ukupno zauzeće: 869,20 m <sup>2</sup> (67,75%)
	Ukupna površina pod stambenim objektom Po+P+2+Man(nije predmet projekta)	247,26	
	Beton (manipulativne površine)	335,82	Ukupno zelene površine: 413,80 m <sup>2</sup> (32,25%)
	Zelenilo na parceli	343,85	
	Zelenilo krovne bašte	69,95	
	Ukupno:	1283,00	100,00%

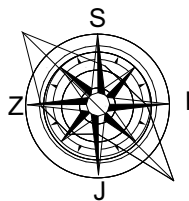
PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM,  
SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence	OBJEKT Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03	
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA URBANISTIČKI PROJEKAT CRTEŽ PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA SA PRIKAZOM OSNOVE PRIZEMLJA
Saradnik			
autor idejnog rešenja			Broj objekta
Datum	Rev	Znak	
06/2025	0	U	UP

INVESTITOR  
"SUN PETROL" DOO  
Pančevo, Bavaništanski put br.487

Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
01/10-22	1:350	1.4.5





# PLANIRANO ZA IZMENU GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE

PO VAŽEĆEM PDR STADION  
PREDVIĐENA SU OBA OBJEKTA NA  
JEDNOJ PARCELI

Parcele koje su obuhvaćene  
urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

LEGENDA:

- Višeporodični stambeno-poslovni objekat
- Zelena površina
- Postojeći saobraćajni priključak
- Granica parcele (predmetne parcele)
- Granica između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica zona sa maksimalno dozvoljenom visinom
- visoko rastinje
- nisko rastinje

1

X7473251.87Y4969840.46

2

X7473251.49Y4969857.43

Koordinate parcele obuhvaćene  
urbanističkim projektom

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog  
projekta

Investitor: "SUN PETROL", D.O.O.  
Bavaništanski put broj 487, Pančevo  
Lokacija: Ulica Lava Tolstoja broj 52-54

Katastarska parcela broj 18131/1,18131/2, 18131/3,18131/4 K.O. Pančevo  
Ukupna površina objedinjenih parcela: 1283 m<sup>2</sup>  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+4+Ps  
(ZA POTREBE IZMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE)

**Ulični objekat sadrži:**  
- 16 stambenih jedinica  
- 1 lokal (45m<sup>2</sup>)

Postojeći dvorišni objekat (**nije predmet projekta**) sadrži:  
- 11 stambenih jedinica

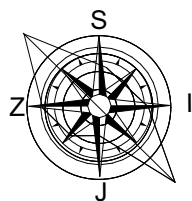
Obezbeđeno je u okviru parcele:  
- 28 parking/garažnih mesta:  
12 parking mesta u okviru partera na parceli  
(od kojih je 7 u okviru parking sлагalice)  
- 8 garažnih mesta u okviru podruma uličnog objekta  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
8 garažnih mesta u okviru podruma postojećeg dvorišnog objekta (**nije predmet projekta**)  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
- za 27 stanova i 1 lokal obezbeđeno je 6 kontejnera

<div><div></div>MEGA MODULOR DOO</div> <div>PROJEKTOVANJE I INŽENJERING</div> <div>office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div>				INVESTITOR			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	"SUN PETROL" DOO Pančevo, Bavaništanski put br.487			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03				
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03	OBJEKAT			
Saradnik				Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)			
autor idejnog rešenja				OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA			
Datum	Rev	Znak	Vrsta	URBANISTIČKI PROJEKAT			
06/2025	0	U	UP	CRTEŽ			
				PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG REŠENJA NA PARCELI U OKVIRU OSNOVE PODRUMA			
Broj objekta		Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža			
288		01/10-22	1:350	1.4.6			

PRIKAZ PRIKLJUČKA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU  
SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI (sa osnovom podruma)







PLANIRANO ZA IZMENU  
GRAĐEVINSKE DOZVOLE U  
TOKU GRADNJE

PO VAŽEĆEM PDR STADION  
PREDVIĐENA SU OBA OBJEKTA NA  
JEDNOJ PARCELI

Parcele koje su obuhvaćene  
urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

LEGENDA:

- Višeporodični stambeno-poslovni objekat
- Zelena površina
- Zeleni krov - krova bašta
- Kontejneri za smeće
- Postojeći saobraćajni priključak
- beton
- Granica parcele (predmetne parcele)
- Granica između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica zona sa maksimalno dozvoljenom visinom
- Žičana ograda
- visoko rastinje
- nisko rastinje

1

2

X

Y

7473251.87

4969840.46

7473251.49

4969857.43

Koordinate parcele obuhvaćene  
urbanističkim projektom

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog  
projekta

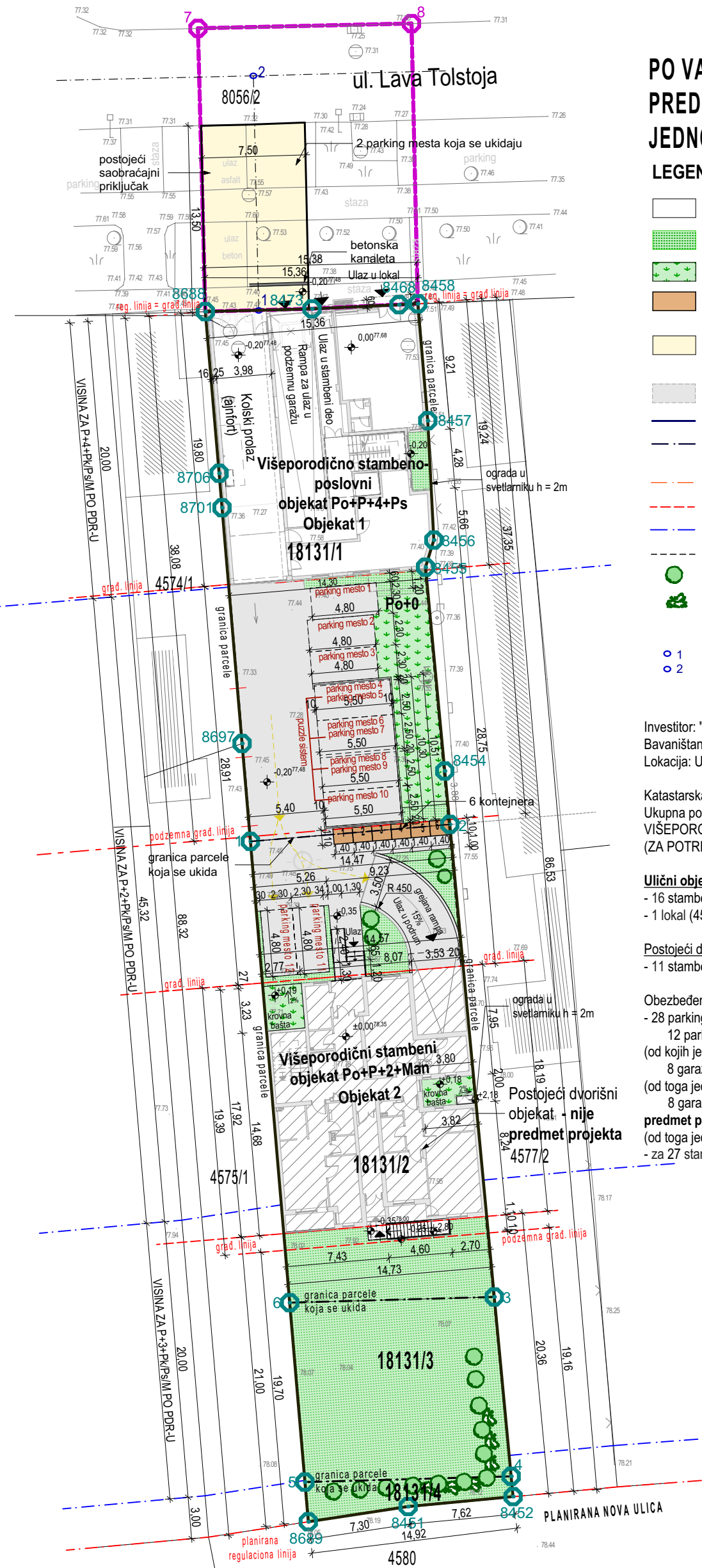
Investitor: "SUN PETROL", D.O.O.  
Bavaništanski put broj 487, Pančevo  
Lokacija: Ulica Lava Tolstoja broj 52-54

Katastarska parcela broj 18131/1,18131/2, 18131/3,18131/4 K.O. Pančevo  
Ukupna površina objedinjenih parcela: 1283 m<sup>2</sup>  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+4+Ps  
(ZA POTREBE IZMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE)

Ulični objekat sadrži:  
- 16 stambenih jedinica  
- 1 lokal (45m<sup>2</sup>)

Postojeći dvorišni objekat (nije predmet projekta) sadrži:  
- 11 stambenih jedinica

Obezbeđeno je u okviru parcele:  
- 28 parking/garažnih mesta:  
12 parking mesta u okviru partera na parceli  
(od kojih je 7 u okviru parking slagalice)  
8 garažnih mesta u okviru podruma uličnog objekta  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
8 garažnih mesta u okviru podruma postojećeg dvorišnog objekta (nije predmet projekta)  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
- za 27 stanova i 1 lokal obezbeđeno je 6 kontejnera



PRIKAZ PRIKLJUČKA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU  
SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI (sa osnovom prizemlja)

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence	
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03	
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03	
Saradnik			
autor idejnog rešenja			
Datum	Rev	Znak	Vrsta
06/2025	0	U	UP

INVESTITOR "SUN PETROL" DOO Pančevo, Bavaništanski put br.487			
OBJEKT Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)			
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG REŠENJA NA PARCELI U OKVIRU OSNOVE PRIZEMLJA			
Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
288	01/10-22	1:350	1.4.7



PLANIRANO ZA IZMENU  
GRAĐEVINSKE DOZVOLE U  
TOKU GRADNJE

PO VAŽEĆEM PDR STADION  
PREDVIĐENA SU OBA OBJEKTA NA  
JEDNOJ PARCELI

Parcele koje su obuhvaćene  
urbanističkim projektom:

1	7473251.27	4969802.06
2	7473265.69	4969803.29
3	7473268.91	4969769.12
4	7473270.13	4969756.15
5	7473255.22	4969755.73
6	7473254.11	4969768.71
8451	7473262.68	4969753.96
8452	7473270.27	4969754.68
8454	7473265.33	4969807.15
8455	7473263.94	4969821.89
8456	7473264.54	4969823.85
8457	7473264.10	4969832.48
8458	7473263.38	4969840.94
8468	7473262.02	4969840.87
8473	7473255.73	4969840.57
8688	7473248.01	4969840.37
8689	7473255.46	4969752.86
8697	7473250.67	4969809.14
8701	7473249.22	4969826.19
8706	7473249.01	4969828.68

Širi obuhvat urbanističkog projekta:

7	7473247.55	4969860.85
8	7473262.92	4969861.20

Koordinate parcele obuhvaćene  
urbanističkim projektom

Koordinate šireg obuhvata urbanističkog  
projekta

LEGENDA:

Napomena:  
Priključci vodozvod, fekalne i kišne kanalizacije su izvedeni.

- FEKALNA KANALIZACIJA
- SANITARNI VODOVOD
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ELEKTRO PRIKLJUČAK
- PODZEMNI DISTRIBUTIVNI I RAZVODNI TK KABLOVI
- POSTOJEĆI OPTIČKI KABLOVI

- Višeporodični stambeno-poslovni objekat
- Zelena površina
- Zeleni krov - krovna bašta
- Kontejneri za smeće
- Postojeći saobraćajni priključak
- Linija podruma
- beton
- Granica parcele (predmetne parcele)
- Granica između parcela 18131/1, 18131/2, 18131/3 i 18131/4
- Regulaciona linija
- Gravevinska linija
- Granica zona sa maksimalno dozvoljenom visinom
- Žičana ograda
- visoko rastinje
- nisko rastinje

1	7473251.87	4969840.46
2	7473251.49	4969857.43

Investitor: "SUN PETROL", D.O.O.  
Bavaništanski put broj 487, Pančevo  
Lokacija: Ulica Lava Tolstoja broj 52-54

Katastarska parcela broj 18131/1, 18131/2, 18131/3, 18131/4 K.O. Pančevo  
Ukupna površina objedinjenih parcela: 1283 m<sup>2</sup>  
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+4+Ps  
(ZA POTREBE IZMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE U TOKU GRADNJE)

Ulični objekat sadrži:  
- 16 stambenih jedinica  
- 1 lokal (45m<sup>2</sup>)

Postojeći dvorišni objekat (nije predmet projekta) sadrži:  
- 11 stambenih jedinica

Obezbeđeno je u okviru parcele:  
- 28 parking/garažnih mesta:  
12 parking mesta u okviru partera na parceli  
(od kojih je 7 u okviru parking slagalice)  
8 garažnih mesta u okviru podruma uličnog objekta  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
8 garažnih mesta u okviru podruma postojećeg dvorišnog objekta (nije predmet projekta)  
(od toga jedno garažno mesto namenjeno osobama sa invaliditetom)  
- za 27 stanova i 1 lokal obezbeđeno je 6 kontejnera



PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE  
SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence	
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03	
Projektant IDR	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03	
Saradnik			
autor idejnog rešenja			
Datum	Rev	Znak	Vrsta
06/2025	0	U	UP

INVESTITOR "SUN PETROL" DOO Pančevo, Bavaništanski put br.487			
OBJEKAT Višeporodični stambeno-poslovni objekat Po+P+4+Ps (za potrebe izmene građevinske dozvole u toku gradnje)			
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA URBANISTIČKI PROJEKAT			
CRTEŽ PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU			
Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
288	01/10-22	1:350	1.4.8