



znak:	UP
šifra:	7111
broj tehničke dokumentacije:	UP – 55 – 10 / 2025
investitori:	MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
objekti:	A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /
lokacija:	Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko - arhitektonska razrada lokacije k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju A. Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta spratnosti prizemlje + tri sprata + povučeni sprat i B. Pomoćnog objekta spratnosti prizemlje u ul. Žarka Zrenjanina br. 89
primerak:	1
datum:	april 2026. godine
nosilac izrade projekta:	ENTERIJER MASSIV Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	Aleksandar M. Brkić 

POTVRĐUJE SE URBANISTIČKI PROJEKAT	Sekretar
BROJ _____	_____
OD _____ GODINE.	Jasminka Pavlović dipl.pravnik



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

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KATASTARSKA PARCELA BROJ 6248 K.O. PANČEVO,
ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI P + 3 + PS SA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNOM JEDINICOM
U UL. ŽARKA ZRENJANINA BR. 89

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

TEKSTUALNI DEO

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

GRAFIČKI DEO

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)



OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



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

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

РЕШЕЊЕ

- I **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 064Г/04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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



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

R E Š E N J E

O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, april 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:



PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

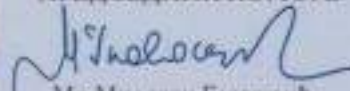
Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милошан Гавриловић

ДИП. ИНЖ. 05

Број: 02-12/2025-23894
Београд, 26.09.2025. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије



Вељко Бојовић, дипл. простор. план.



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

I Z J A V A **ODGOVORNOG URBANISTE**

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

Investitori:

MIROSLAV TODOROV
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti:

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Lokacija:

Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, april 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:



PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

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

Pančevo, april 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA

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



PROJEKTNI ZADATAK

Investitori: **MIROSLAV TODOROV**
ZORICA TODOROV
Pančevo, ul. Prvomajska br. 8

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom
B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89
k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / trgovina na malo - butik / i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P /nadstrešnica/** u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 89 na katastarskoj parceli broj 6248 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018 – ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

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

Pančevo, april 2026. godine

Potpis Investitora:

MIROSLAV TODOROV

ZORICA TODOROV



**URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 404/2

Дана: 12.5.2026.

П а н ч е в о

ЈЈ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 404 од 27.4.2026. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, Првомајска 8, Панчево, доставља

МИШЉЕЊЕ

На

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, који је израдио Александар Бркић ПР „Enterijer MASSIVE” Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл. инж. арх. број лиценце 200 1482 14, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних добара”, уграђени Услови Завода бр. 1188/2 од 09.12.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 К.О. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, са 16 стамбених и 1 пословном јединицом у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89.

Вршилац дужности директора



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
 стамбено- комуналне послове и саобраћај
 Број : 004541606 2025 08725 004 005 353 018
 Датум : 04.12.2025. год.
 Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај решавајући по захтеву **ТОДОРОВ ЗОРИЦЕ И МИРОСЛАВА** из **Панчева** за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 15. , члан 36.и 37. Одлуке о градској управи града Панчева (Сл.лист града Панчева бр.13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ТОДОРОВ ЗОРИЦА И МИРОСЛАВ
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Жарка Зрењанина бр.89
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 6248
Површина предметне кат. парцеле:	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуне) у даљем тексту План.

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

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем саобраћајних површина, цртеж бр. 3
4. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 4

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. Парц. бр. **6248** КО Панчево налазе се у градском блоку бр.163 у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** -(зона изван центра велики блок), грађевинско земљиште остале намене.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1.ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне

град Панчево

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

• регулациона линија

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

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

- Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног објеката који се налази на унутарблоковској површини минимално = $1/2$ вишег објекта али не мање од 4,00м.

• спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• положај према јавној саобраћајној површини

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

• положај према границама суседних/задњих парцела

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

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

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

- 0,00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1,50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина паритета минимално 1,6м
- 4,00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

5.1.1. Темељи:

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

5.1.2. Грађевински елементи, испади на објекту:

Грађевински елементи на нивоу приземља :

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

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

град Панчево

геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степен правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

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

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) :

могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

- шахови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити улиштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади

Само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде

ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

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

6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

6.1. Кота приземља

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 саобраћајница и терена.

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

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

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

НАМЕНА ЕТАЖА

УКОПАНА ЕТАЖА

• **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације). Становање је могуће у сутерену само у случају објекта који су у поступку озакоњења.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

• **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

• **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг.

Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

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

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

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

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

- **Стамбено-пословна зграда** је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;

• **Пословна зграда** је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

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

- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактнoг у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактнoг блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока.

6.3. Дозвољени положај и величина отвора:

Могућност постављања отвора у односу на удаљење од граница суседних парцела је регулисана на следећи начин:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија-за бочну страну и 5.0м од задње границе парцеле.

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

6.3.1. Пад кровних равни и одводњавање:

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

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



град Панчево

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:

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

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

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

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.5. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

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

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

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

Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

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

6.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

- Максимално под објектима (Из) = 70% површине парцеле
- Минимално под зеленим незастртним површинама = 30%

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

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

град Панчево

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине.

6.7.1. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону у дубини парцеле

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М

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

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

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

6.9. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

6.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- здравство 1ПМ/100м²БРГП

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

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

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

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

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

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

6.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКАТИМА: /

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Начин прикључења на саобраћајницу као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно предузеће ЈП "Урбанизам" Панчево.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода и канализације, прописује надлежно јавно-комунално предузеће „Водовод и канализација Панчево“ из Панчева.

Електроенергетика

Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење електроенергетских објеката, прописује надлежно јавно-комунално предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомуникациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

8. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

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

- правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

град Панчево

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

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

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

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

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

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

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

• услови за величину парцела

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

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

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

УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и оних, са малом вероватноћом од 8 MSK.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа. У урбанистичке мера заштите уграђене су у планско решење.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

11.1. Заштита животне средине: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004).

11.2. Противпожарна заштита:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

11.3. Санитарна заштита:

Пројектант је дужан да се придржава одредби важећих закона о санитарној заштити.

11.4. Завод за заштиту споменика културе:

На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке

документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

11.5. Водопривредни услови:

Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18).

11.6. Посебни услови пројектовања за кретање лица с посебним потребама:

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад у складу са важећим Правилником.

11.7. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште : /

11.8. Енергетска ефикасност:

Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

11.9. Цивилна заштита:

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

12. Ова Информација о локацији важи док важи Плански документ на основу којег је издата.

13. ИЗДАТА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

14. ЛИЦЕ КОМЕ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ МОЖЕ, ПРЕ ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, ОД ОРГАНА, ОДНОСНО ОРГАНИЗАЦИЈА КОЈЕ ИЗДАЈУ ПОСЕБНЕ УСЛОВЕ (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), А КОЈИ СУ САДРЖАНИ КАО ОБАВЕЗНИ У ИНФОРМАЦИЈИ О ЛОКАЦИЈИ, ТРАЖИТИ ИЗДАВАЊЕ ТИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УП-а.

15. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25).

16. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17, 1/18, 18/18, 34/2018 ...).

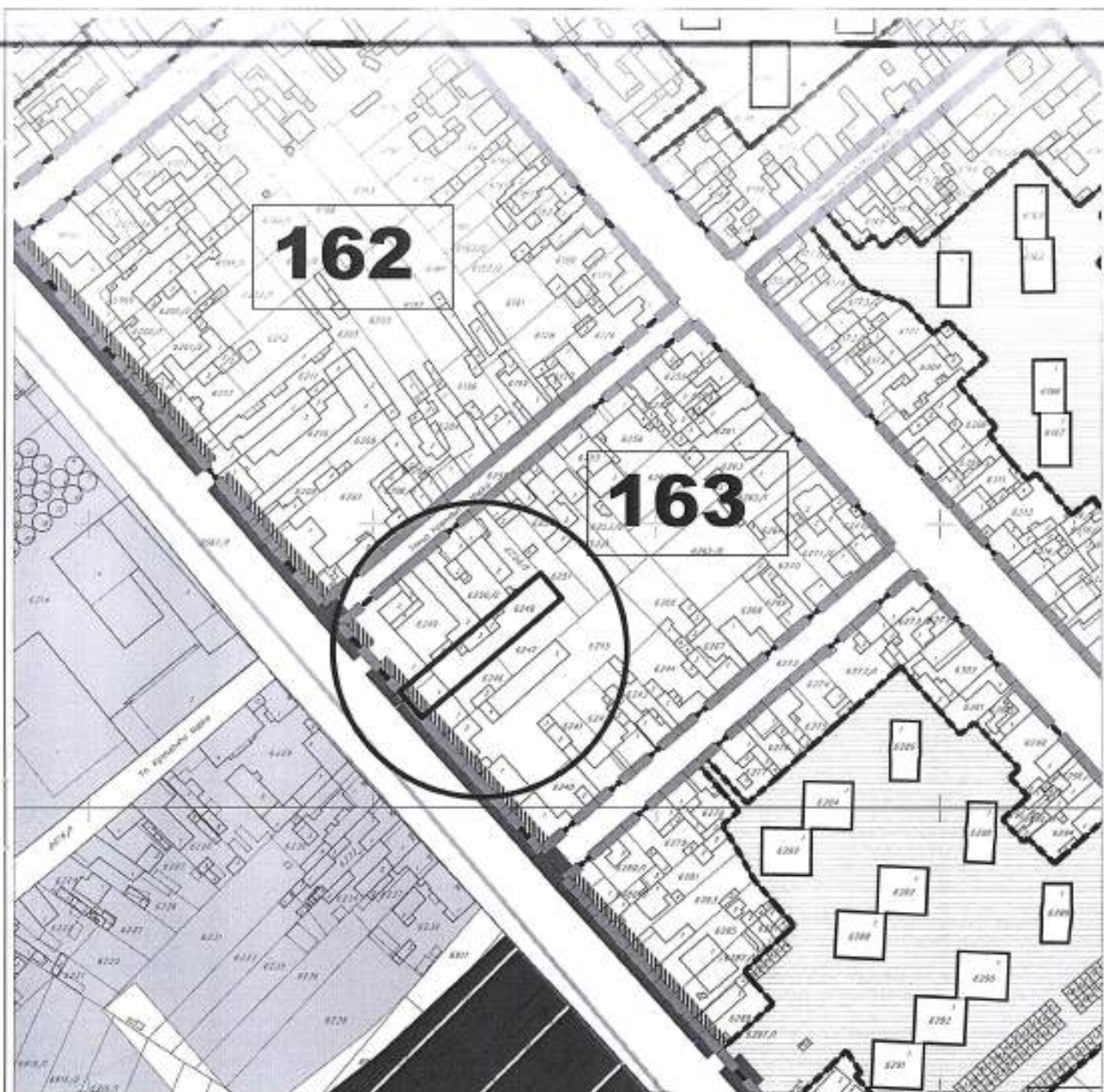
Увидом у копију плана и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13 – исправка и 20/14, 19/18 и 25/18-исправка), овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.



Секретар

Јасминка Павловић, дипл.правник

град Панчево



ЛЕГЕНДА:



предметна локација



граница обухвата плана



граница блокова

01-167

бројеви блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



становање са компатибилним наменама



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрада:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

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

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и
смернице за
спровођење плана за
кат. парц. 6248
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

предмет бр:
4541608
2025

Цртеж бр:

1

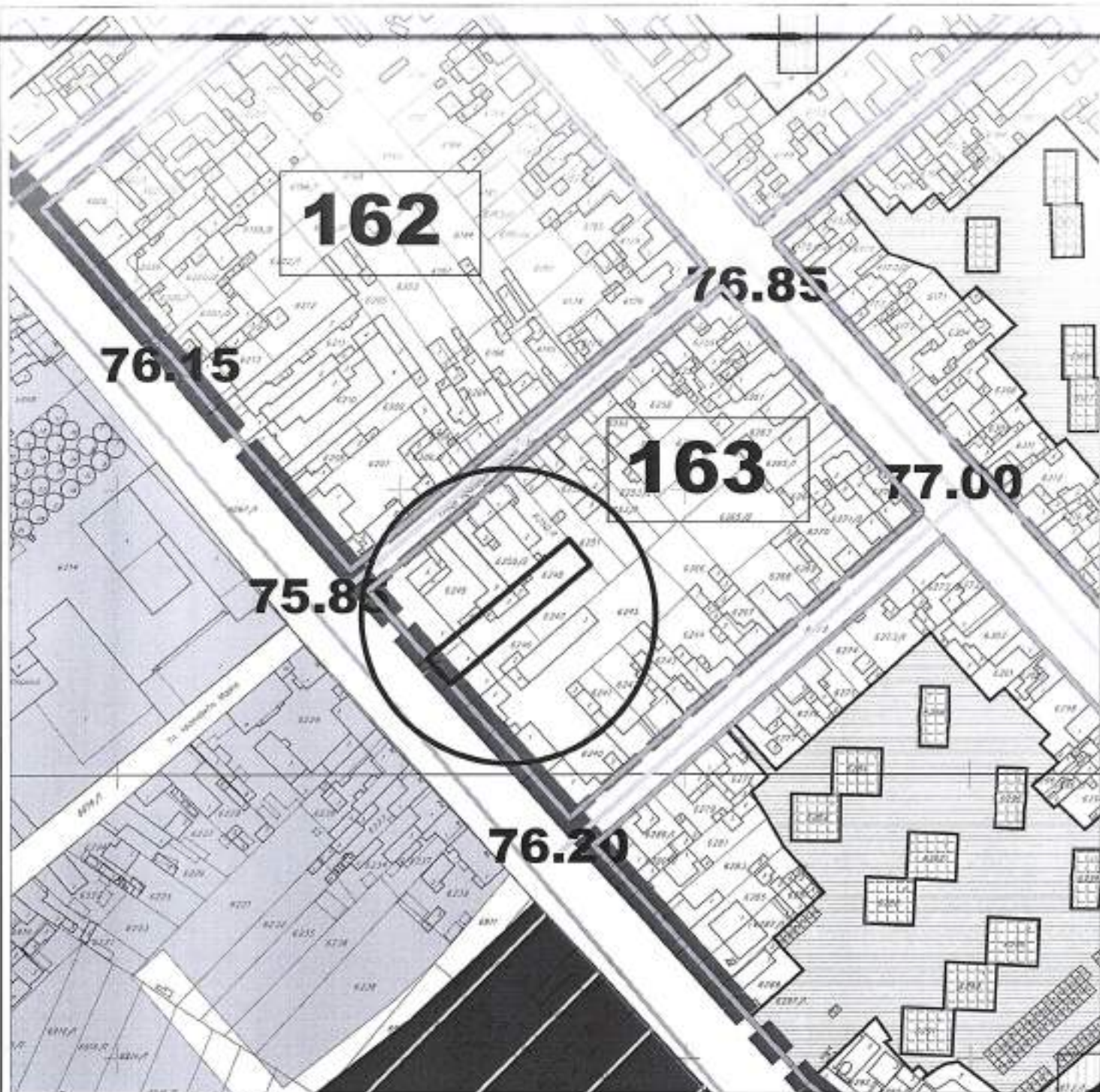
Размера:

Датум:

12/2025.

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:



предметна позиција
граница обухвата плана
граница блокова
регулациона линија

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		orijentacioni broj etaža
	venac	stene	
	11.5	15.5	P+2+Pk/Ps/M

Напомена 1:
Број етажа важи само као оријентациони параметар
Постојеће саобраћајнице
главне градске саобраћајнице



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

Назив плана:

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

Предмет бр.
4541606
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрада:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
6248
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

2

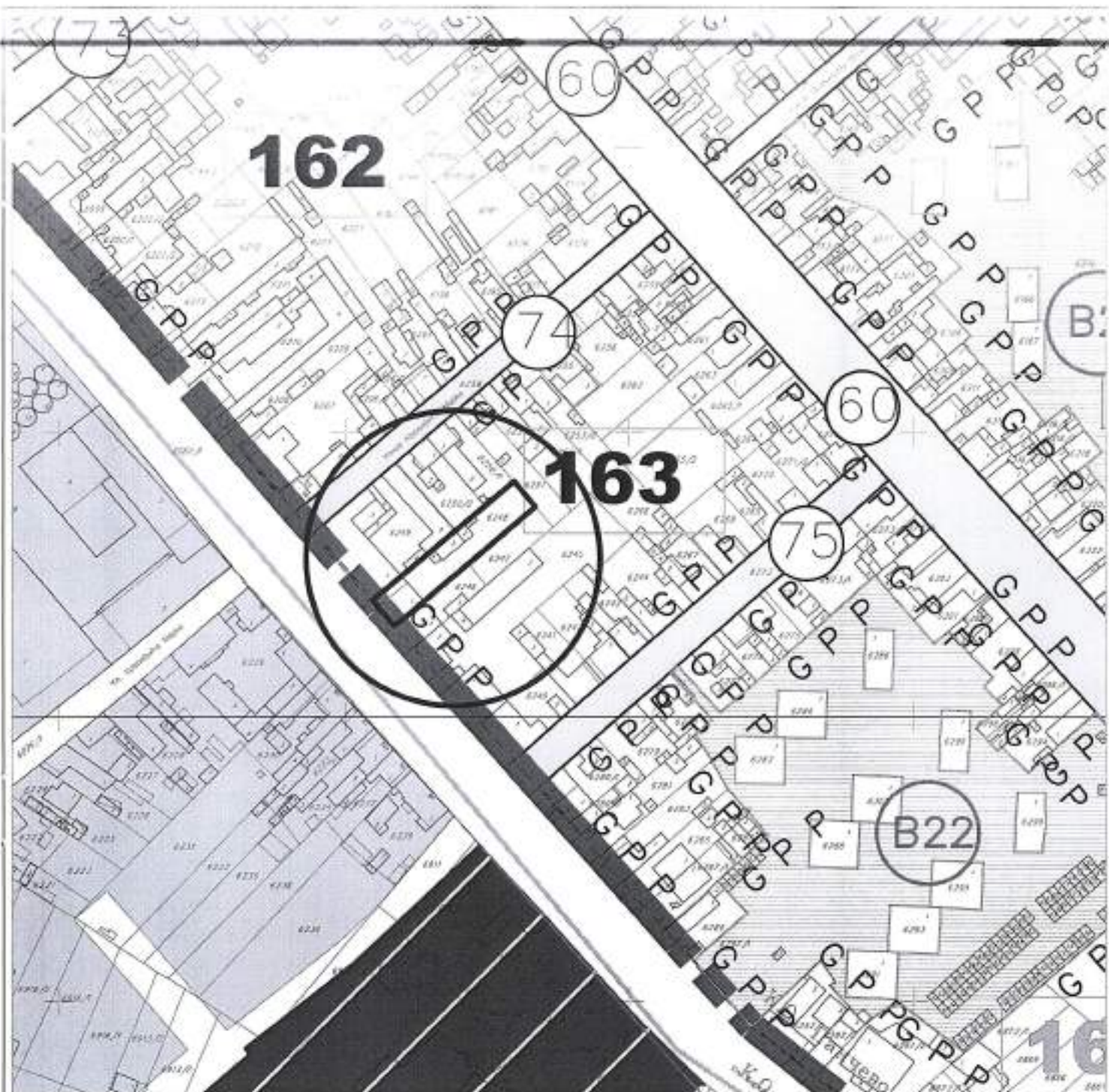
Размера:

Датум:

12/2025.

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:



предметна локација

G P P граница постојеће парцеле

G P O граница постојеће објекта

P G P O продужетак границе постојећег објекта

граница обухвата плана

01-194 бројеви грађевинских блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



грађевинско земљиште остале намене



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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл. инж. арх.

Обрада:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл. инж. арх.

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

24/1

Параф:

24/1

Параф:

24/1

Назив плана:

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

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат. парц.
бр. 6248
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр:
4541606
2025

Цртеж бр:
4

Размера:
1

Датум:
12/2025

Параф:

24/1



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:00:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8693ec0b-3522-49ae-a385-bdfb5155fc5c
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	160
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА

Кућни број:	89
Кућни подброј:	
Површина m²:	160
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:01:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		f75bd64e-bb96-451f-9337-3480707fdb17
Матични број општине:	80314	
Општина:	ПАНЧЕВО	
Матични број катастарске општине:	802484	
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО	
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27	
Служба:	ПАНЧЕВО	
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА	
Број парцеле:	6248	
Површина m²:	773	
Број извода (*):	18885	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	2	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
Површина m²:	21	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8	
Матични број лица:	0311963860051	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1	
Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8	
Матични број лица:	1005966865089	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Напомене на парцели		
*** Нема напомена ***		
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист		
Број објекта:	2	
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА	

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 21
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса: ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица: 0311963860051
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Опис терета:

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:02:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	dcf5b09d-3407-4515-a428-df467e05b2da
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	52
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 52
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса: ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица: 0311963860051
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Назив: ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса: ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица: 1005966865089
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:02:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8f800505-ee7e-4db2-b5b7-6c63eefaf8c3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	4
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА

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

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса: ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица: 0311963860051
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Опис терета:

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:03:16

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	508d7f90-670f-476a-bf55-2ec50ee70a7f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	5
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА

Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 10
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса: ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица: 0311963860051
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Опис терета:

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:03:40

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a9a3c1e8-6094-40cb-934d-1cecfe31bd31
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	160
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	52
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Број дела:	7

Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	17

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 01.12.2025. 14:03:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a9a3c1e8-6094-40cb-934d-1cecfe31bd31
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	28.11.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	6248
Површина m²:	773
Број извода (*):	18885
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	160
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	52
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	10
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	500
Број дела:	7

Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	17

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТОДОРОВ МИРОСЛАВ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	0311963860051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Назив:	ТОДОРОВ (БРАНКО) ЗОРИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА 8
Матични број лица:	1005966865089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-44567/2025

КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
6248

Размера штампе: 1:500

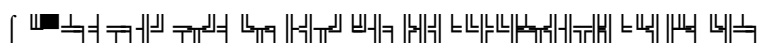


Датум и време издавања:

10.11.2025 године у 08:30

Овлашћено лице:

М.П. _____





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

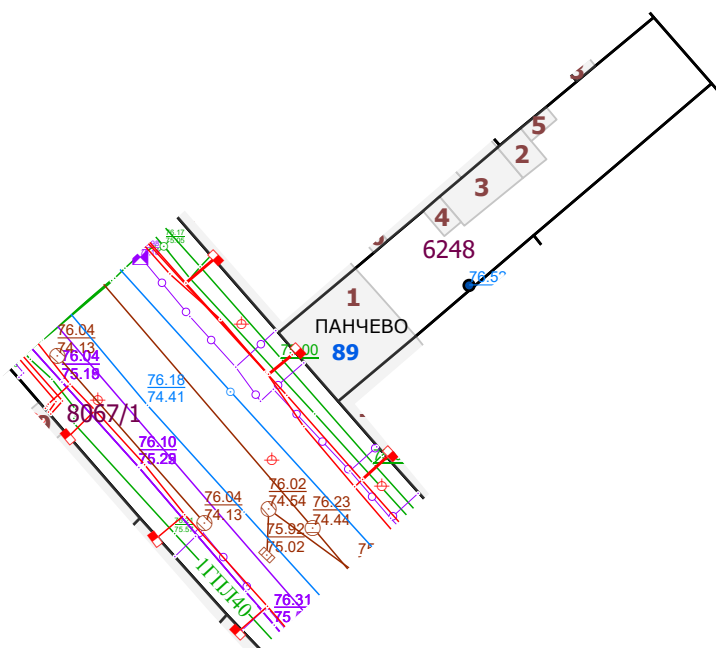
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-30251/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

10.11.2025.године

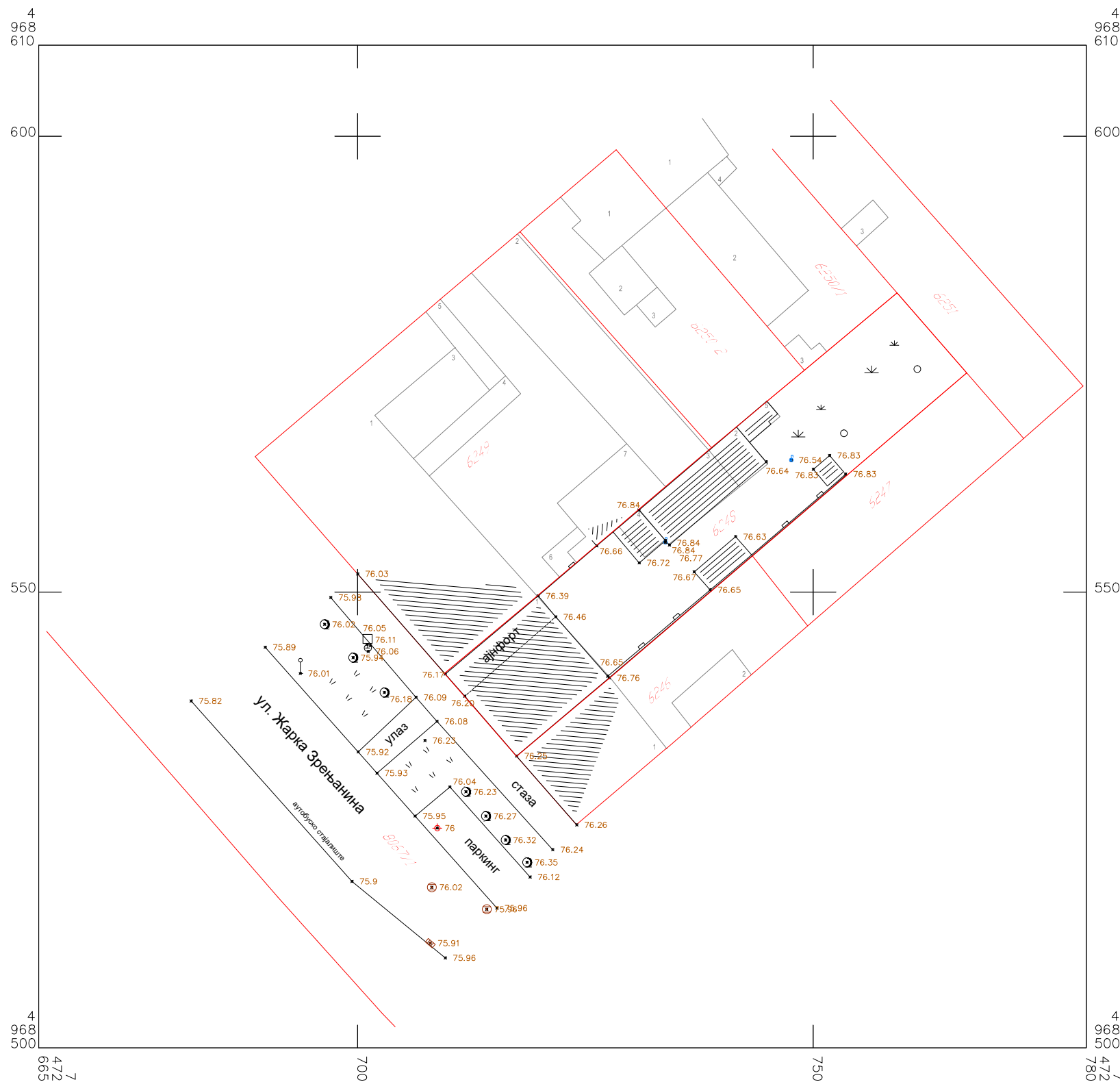
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Катастарско-топографски план

парц. топ. бр. 6248

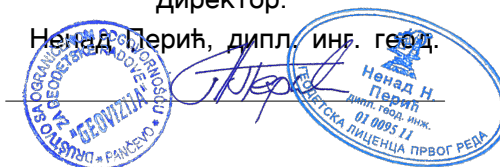
Размера: 1:500



Снимљено дана: 02.07.2025. год.

Директор:

Ненад Перић, дипл. инж. геод.





Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

ЦЕОП:

МИРОСЛАВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-456917-25/2

ПРВОМАЈСКА бр. 8

Панчево, 14.11.2025

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 14.11.2025. године, поднетог у име МИРОСЛАВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ, ПАНЧЕВО, ПРВОМАЈСКА бр. 8 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА бр. 89 парцела број 6248, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-55-10/2025 од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

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

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

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

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

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте

странице где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

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

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.

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

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

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбедити четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нов нн извод из ТС Жарка Зрењанина

Опис прикључка до мерног места: од ТС Жарка Зрењанина изградити нн кабловски вод до КПК ЕВ-2П на фасади објекта каблом типа ПП00/А 4*150мм².

Постојећи КПК укинути израдом нн спојнице .

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

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 (за хидрант са хидроцилом).

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

КПКЕВ-1П (хидрант са хидроцилом) повезати, пре осигурача, са КПКЕВ-2П , каблом пресека и типа РР00-А 4х25мм².

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм²

У ТС на нн изводу уградити осигураче од 200А

укинути, демонтирати и одјавити постојећи прикључак пре рушења објекта

Опис мерног места: На приступачном месту, у улазу објекта два МОММ-9 и један МОММ-3 , који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

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

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система 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:	3.310.113,55	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	482.292,75	РСД
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	3.792.406,30	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
 3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Прилог УПП за урбанистички пројекат предмет 456917-25 за објекат у Жарка Зрењанина 89 6248 КО Панчево

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBIoT комуникационим модемом	КОМ	20,00	34.996,25	699.925,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	60,00	860,95	51.657,00
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	1.106,96	3.320,88
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	15,00	6.797,40	101.960,94
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				1.442.384,46
2.	НН кабловски водови				
8.19,	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	КОМ	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 m	м ³	25,00	3.130,00	78.250,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у ров без опеке и песка	м	60,00	2.256,66	135.399,60
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	20,00	2.311,46	46.229,20
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	1,00	4.712,80	4.712,80

6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	15,00	909,68	13.645,20
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см. Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.	m3	10,00	5.370,40	53.704,00
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	60,00	21,92	1.315,20
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	m	20,00	558,96	11.179,20
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см. Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.	m3	10,00	5.238,88	52.388,80
1.21	кабл ознака 3А ТРОТОАР	ком	3,00	2.599,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	80,00	948,80	75.904,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm ² (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	2,00	35.072,00	70.144,00
6.4.12	Ручно разбијање асфалта коловоза и тротоара дебелина до 15 цм	m ²	30,00	4.334,90	130.047,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 10 цм	m	120,00	877,82	105.338,40
6.4.64	Набавка, испорука и уградња асфалта у слојевима за тротоар или бициклистичку стазу, дебелина слоја 3 см ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ЧИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И НАБИЈАЊЕ ТАМПОНА	m ²	30,00	4.384,00	131.520,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	10	700,00	7.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	10	1.644,00	16.440,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	м	30	87,68	2.630,40
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00

Предмер и предрачун

9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	0,00	200,00	0,00
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	м	20,00	16.768,80	335.376,00
Укупно НН прикључни вод					1.326.412,80
3.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.107,60	3.322,80
	надзор над изградњом еео	ком	1,00	26.111,00	26.111,00
1.2.17	Кабловска спојница 1kV за вишежилне каблове изоловане пластичном масом без механичке заштите (XP00) 70-150mm ² ; 1GLT4.150 или одговарајуће	ком	1,00	16.988,00	16.988,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација преко 32	ком	20,00	626,00	12.520,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					173.846,60
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					2.942.643,86

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић дипл.инж.ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

14.11.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-456917-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
ОММ						
1	ОММ	рсд	1,00	1.442.384,46	1.442.384,46	0,00
				ЗБИР:	1.442.384,46	0,00
НН вод						
1	НН вод од ТС до клк	рсд	1,00	1.326.412,80	1.326.412,80	0,00
				ЗБИР:	1.326.412,80	0,00
пројекат						
1	пројектна документација и дозволе	рсд	1,00	350.000,00	350.000,00	0,00
				ЗБИР:	350.000,00	0,00
остало						
1	осталитрошкови	рсд	1,00	173.846,60	173.846,60	0,00
				ЗБИР:	173.846,60	0,00
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ						
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кВ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00
				ЗБИР:	17.469,69	0,00
					УКУПНО	3.310.113,55
					ПДВ 20%	662.022,71
					ИЗНОС	3.972.136,26
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	станови (Широка потрошња)	kW	276,00	1.397,95	385.834,20	0,00
2	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
5	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
				ЗБИР:	482.292,75	0,00
					УКУПНО	482.292,75
					ПДВ 20%	96.458,55
					ИЗНОС	578.751,30
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	3.792.406,30
					ПДВ 20%	758.481,26
					ИЗНОС	4.550.887,56



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

ПАНЧЕВО

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-14701/1

Панчево, 30.12.2025. год.

Инвеститор: МИРОСЛАВ ТОДОРОВ и ЗОРИЦА ТОДОРОВ

**Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А,
Срђан Кирић, диплинжарх.**

Место грађње: Улица Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ (наш број Д-14701 од 2.12.2025. год.), који се односи на издавање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу). На колектор фекалне канализације FB1100/600 није дозвољено прикључање.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио Идејно решење бр 55-10/2025 новембар 2025. године које је израдио „ArchiTec“ Панчево, Срђан Кирић, диплинжарх., улица Вељка Петровића бр. 5 А
- Идејно решење садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним калацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију.
- Парцела инвеститора има водоводни и канализациони прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је МИРОСЛАВ ТОДОРОВ.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 63, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- **Због распореда градских инсталација у улици извршити измену положаја прикључних шахтова (приказано на достављеној ситуацији)**

Водовод:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градски водовод од азбестцементних цеви Ø 200 у улици Жарка Зрењанина, тражени пречник је OD 63 (Ø50). У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се у колском улазу, на око 1,5m од регулационе линије).
- По Идејном решењу за објекат није потребно урадити хидрантски развод.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани 50/20mm) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (1,40m x 2,00m светли отвор, дубина 1,5m (светли отвор))
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију Ø 250. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- Прикључање извршити на шахт (кт 76,04/ кдц 74,13), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтиних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка на градску атмосферску канализацију која се налази у улици Жарка Зрењанина.
- Положај прикључног шахта је ложиран на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије
- Прикључање извршити на шахт (кт 76,02/ кдц 74,54), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод и фекалну канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

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

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

Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде 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 укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

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

Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)

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 свепотуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.

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

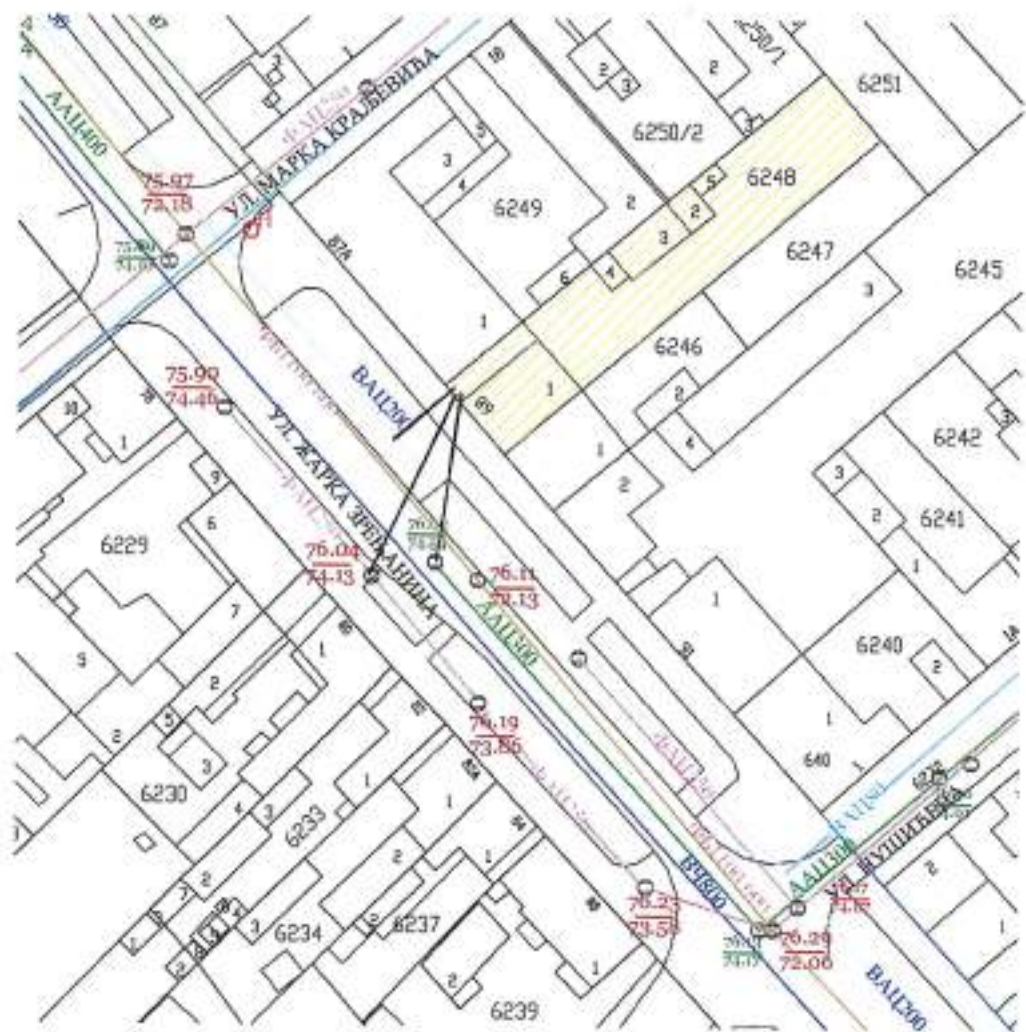
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс (16 стамбених и 1 пословни простор) у Панчеву, Жарка Зрењанина бр. 89, кат. парцела 6248 к.о. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

ВД Директор
Ненад Ракић, дипл. менаџер



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



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



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-203/2026
Панчево, 01.04.2026.

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

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта са на катастарској парцели бр. 6248 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Жарка Зрењанина у Панчеву, на кат.парцели 8067/1 К.О. Панчево.
 - Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi Tes“ из Панчева. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Жарка Зрењанина, како је то приказано на датом Идејном решењу.
 - Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
 - Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Жарка Зрењанина, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвојења атмосферских вода.
 - Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.
- II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта према следећим условима:
- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051395, Матични број: 05484015,
Телефон: централ: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Банк: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истога, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, а све у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Жарка Зрењанина у Панчеву.

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051395, Матични број: 08454015,
Телефони: центарик (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Ракун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

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

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

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево, ПИБ 101081396, Матични број: 08484015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2



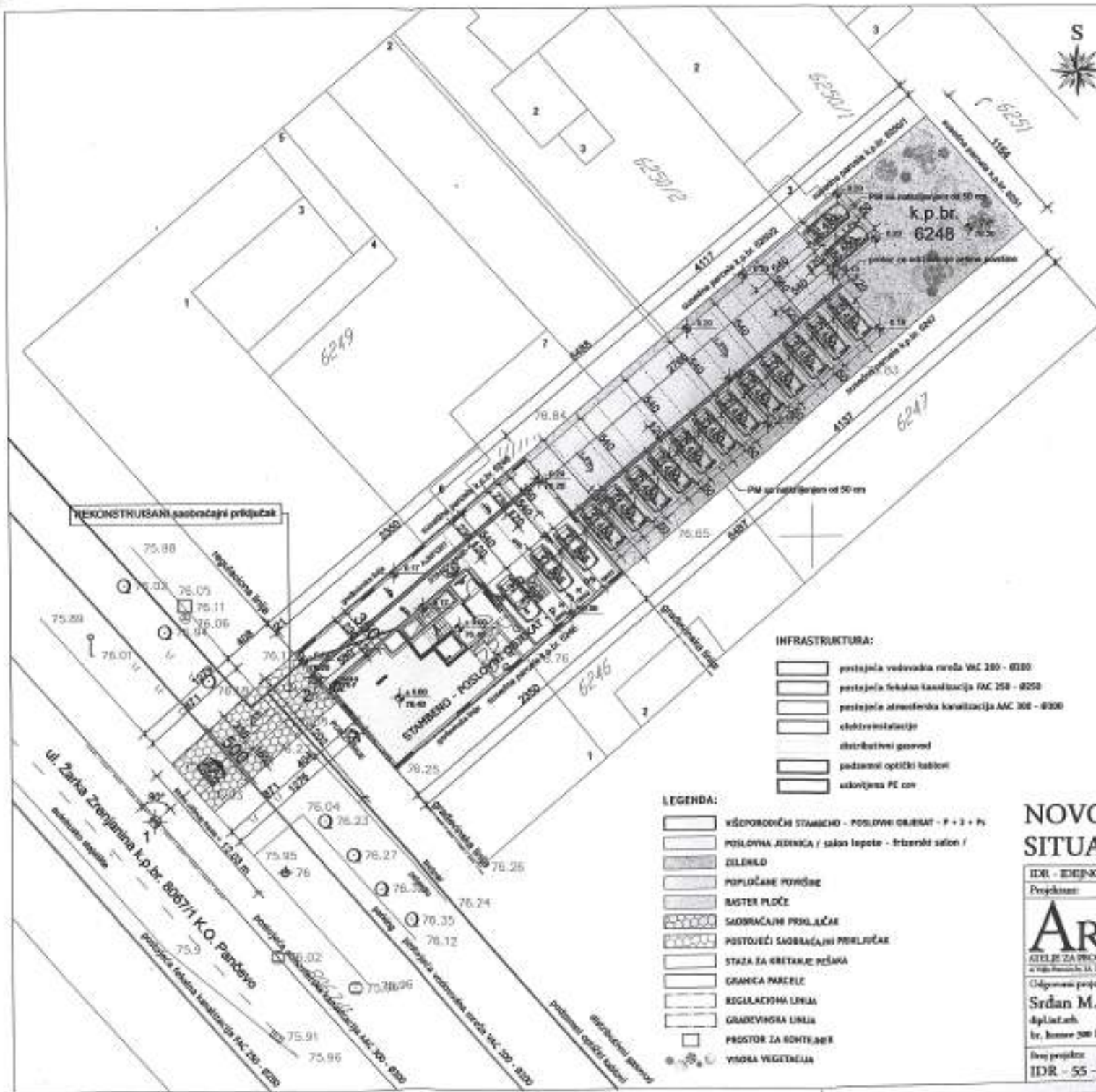
Директор

Славе Бојанијевић, дипл.инж.арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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



BRUO FUNKCIONALNA JEDINICA	IT (stanovanje)
POVRŠINA PARCELE	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,90 m ²
BRUTO POVRŠINA PROJEKTOVANOG OBJEKTA	292,90 m ²
INDIKS ZAUZETOSTI	max. zauzeta 70% zauzeta: 30,48% / 292,90 m ²
INDIKS KORISNOSTI	definisano na osnovu vrste objekata i dozvoljene površine zauzete: 0,36
ZIDOVILLO	min. pod zlatom površinom: 39% zauzeta: 34,92% / 292,90 m ²
POPLOČANE POVRŠINE	zauzeta popločanje: 19,67% / 152,06 m ² ostalo: 17,85% / 130,00 m ²

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK			
KOORDINATE OSNOVNIH TAČAKA			
Y (m)		X (m)	
1.	747288.0957	488828.1780	
2.	747271.1913	488530.1824	
Širina saobraćajnog priključka: 0,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 94,00 m ²			

- OPREDELJENO JE KRAJNJE STANJE ZA PRAVILANJE ZA 10 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:
- 2 GARAJNA MESTA dim. 2,30 x 5,35 m u okviru površine objekta
 - 1 GARAJNO MESTO dim. 3,70 x 5,35 m u okviru površine objekta na ostalo sa izvedljivo
 - 14 PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,00 m na parceli van objekta na ostalo od 50 cm

VRSTA POVRŠINE NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTOM	292,90	30,48
popločane površine	152,06	19,67
ostalo	130,00	17,85
zauzeto na parceli / na	201,90	26,00
Površina parcele	773,90	100,00

zauzeto na parceli / na	201,90	26,00
+ 10% dodatno zauzeto od ostatka površine	14,00	1,82
+ 10% dodatno zauzeto od ostatka površine	24,00	3,10
UKUPNO ODETERMINISANO ZELENILO (m ² i %)	239,90	30,89

- 773,90 m² (površina parcele)
- zauzeto na parceli / na P = 201,90 m² = 26,00 %
 - 10% dodatno zauzeto od ostatka površine P = 130,00 m²
na obračunavanje kao dodatno zauzeto na parceli 14,00 m² = 1,82 %
 - 10% dodatno zauzeto od ostatka površine P = 244 m²
na obračunavanje kao dodatno zauzeto na parceli 24,00 m² = 3,10 %
- UKUPNO ODETERMINISANO ZELENILO 1. + 2. + 3. = 38,00 + 1,82 + 3,10 = 42,92 %

- INFRASTRUKTURA:
- postojeca vodovodna mreža VAC 200 - Ø100
 - postojeca fekalna kanalizacija FAC 250 - Ø250
 - postojeca atmosferska kanalizacija AAC 300 - Ø300
 - elektroinstalacije
 - istributivni gasovod
 - podzemni optički kablovi
 - uključena PE cni

- LEGENDA:
- VEŠPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / salon lepote - frizerski salon /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRAĐEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA ROKETANJE
 - VRSTA VEGETACIJE

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE		Plan projekta	
Projektant:		1 - PROJEKT ARHITEKTURE	
		Izradio: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajjaka br. 8	
		Oprema: VEŠPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT - P + 3 + Ps na 16 različitih i 1 podzemnom nivou Pančevo, ul. Zorica Zrenjanina br. 8 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	
Odgovoran projektant: Srđan M. Kirić dipl.ing. br. licence 308 8308		Izradio: AG Datum: III 2025. Broj lista: 1.7.1	
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025		Izradio: AG Datum: III 2025. Broj lista: 1.7.1	



4/299
17-12-2025

МИРОСЛАВ ТОДОРОВ
ЗОРИЦА ТОДОРОВ
Првوماјска бр. 8
26000 ПАНЧЕВО



Наш број: TP/C-1978
Панчево, 15.12.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду пројектне документације
за прикључење објекта на даљински систем грејања

За потребе израде техничке документације за изградњу:

Вишепородичног стамбено - пословног објекта спратности П+3+Пс са 16 (шеснаест) стамбених јединица и 1 (једном) пословном јединицом, укупна нето грејана површина 925,74m², који ће се налазити у Панчеву у ул. Жарка Зрењанина бр. 89, на кат. парцели бр. 6248 к.о. Панчево, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања и прикључење на даљински систем грејања

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објекат ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t = 65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t = 20^{\circ}\text{C}$.
- За укупну површину објекта, који се прикључује на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 80kW.
- Топлотну подстаницу је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из будућег шахта испред кат. парц. бр. 6210 к.о. Панчево за који су издати услови наш бр. ТР/С-1748 (01.12.2022. год).
- Уколико до тренутка прикључења Вашег објекта не буде изграђена ова наведена недостајућа инфраструктура, онда је потребно да изградите деоницу од постојећег шахта (испред Жарка зрењанина бр. 67) до предметног објекта у укупној дужини око 190м. Испред кат. парц. бр. 6248 к.о. Панчево је потребно изградити шахт.
- Прикључни топловод од новоизграђеног шахта даље извести до будућег објекта на кат. парц. бр. 6248 к.о. Панчево у дужини до 30m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топловодну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Изградњу прикључног топловода од изграђене инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 671,16 динара/ m^2 без ПДВ-а. (на дан 15.12.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Обавеза инвеститора је да предвиди топлотну подстаницу која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, и која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5 m.
 - Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.
 - Подстанница мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
 - Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 A.
 - У просторији која се планира за подстаницу потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
 - Инвеститор је обавезан да постави кабл (IYsty 2x2x0,8) од електро ормана у подстаници до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5 m од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

- Топловод извести предизолованим цевима атестираним од произвођача са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Спојеве две цеви извести термоскупљајућом спојницама, а затим поставити термоскупљајуће манжетне. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Извршити антикорозивну заштиту спојева пре постављања изолације.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом

укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.

- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "L", "Y" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600mm дубине 2000mm, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600mm или $\varnothing 600$, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

ПОДСТАНИЦА

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

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте

— специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.

- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин: хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*

- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.

- За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
- Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr; DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON
- Мерила треба да буду опремљена M-bus комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
- Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
- Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстанци. Орман RO-K је потребно опремити са: M-bus converter-om, GPRS router-om, сервисном утичницом 230V 10A и унутрашњом светиљком.
- Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
- Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско очитавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући очитавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
- Приликом димензионисања кабла за M-bus комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Bits/s.
- Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
- За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "T" комаде са прикључком M10x1mm
- Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
- DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10cm.

- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим

најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.

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

Обавештење:

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

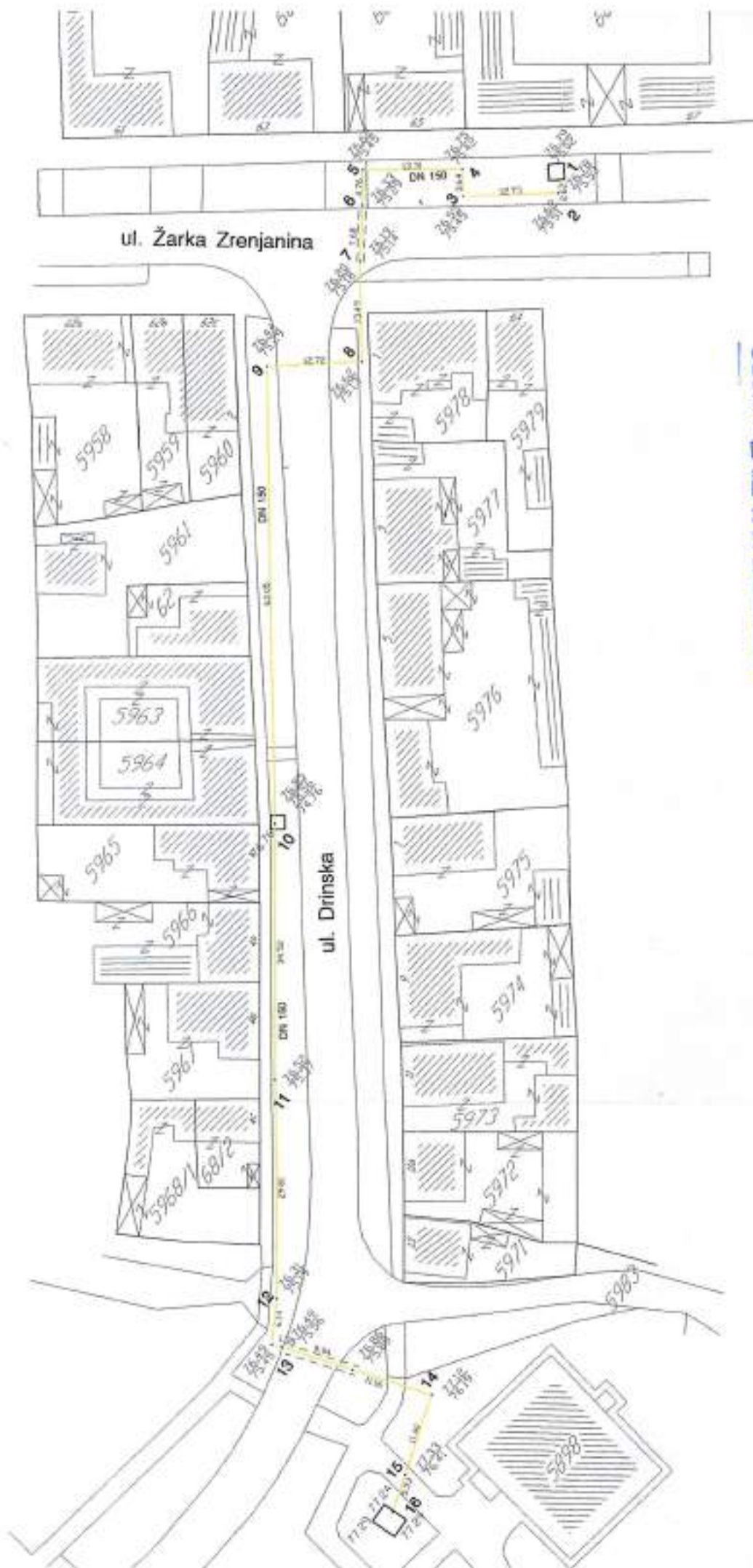
- Уколико се предвиђа уградња опреме и цеви које нису предвиђене овим условима потребно је затражити сагласност од ЈКП "Грејање" пре уградње.
- Приликом прегледа изведене инсталације извођач радова је дужан да достави извештај о балансирању мреже.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Razmera 1:500



ЈКП "ТРЕЈАНЉЕ" Панчево

РЈ «Дистрибуција» Панчево

МИРОСЛАВ И МИЛИЦА ТОДОРОВ

26000 Панчево

Ул. Првوماјска бр. 8

Ваш број:

05-02-4-14/1952-1

Наш број:

Датум:

25.11.2025

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 12.11.2025 год., наш број 05-02-4-14/1952 од 13.11.2025.год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

На предметном подручју, постоје следећи гасни објекти:

- Прикључни гасовод за МРС „Ратар“ од челичних цеви израђених према СРПС Ц.Б5.221 који је спојен на примарни градски прстен пречника Ø 88,9 мм радног притиска 3-6 бар-изграђен и није у функцији (није основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“)
- Дистрибутивни гасовод од челичних цеви израђених према СРПС Ц.Б5.221 радног притиска до 3бар, пречника Ø 114,3 мм дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са изграђеним кућним гасним прикључцима – изграђен и у функцији (основно средство ЈП „СРБИЈАГАС“)
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бар ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних цеви цеви радног притиска до 16 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топовод	0,5	0,3
Преходни канали вреловода и топовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Високотисак и нискотисак водови	0,6	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Растојање горње ивице цеви постојећих гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Минимално растојање заштитне цеви подземног гасовода од горње ивице пута при укрштању износи 1,35 m, а у зеленој површини је 0,8 m.
- Пролази челичног гасовода испод саобраћајница су изведени у заштитним челичним бешавним цевима које су дуже за 1m од попречног профила саобраћајнице. На крајевима заштитних цеви су изведене одушне цеви димензије Ø 60,3 x 2,9mm. Крајеви заштитне колоне морају бити 1,0 m ван саобраћајнице са сваке стране. Заштитна цев поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20m) заштитне цеви, на удаљености најмање 1,5 m од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2m. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Челични гасовод на месту укрштања са саобраћајницом, паркингом се може штитити постављањем у челичну заштитну цев или помоћу армирано бетонских плоча се изводе са анкерима за подизање дизалицом и постављају се на прописаном растојању. Ров изнад гасовода до АБ плоча попуњава се песком који се набија водом у слојевима.
- Пројекат заштите гасоводних инсталација ради овлашћено предузеће и пројекат заштите се доставља дистрибутеру ЈП „СРБИЈАГАС“ на преглед. Ово не представља техничку контролу пројекта.
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m, испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m) у складу са „Правилником о

условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar“ (Сл. Гласник РС број 86/2015).

- При изградњи саобраћајног прикључка за пословни објект врши се заштитивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштитивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Уколико је потребно измештати гасовод онда се то мора урадити у складу са „Законом о планирању и изградњи“ што се тиче пројектне документације и Законских аката.
- Измештање гасовода може извести предузеће које поседује стручан кадар. Радове може извести ЈП „СРБИЈАГАС“ или треће лице уз стручни надзор ЈП „СРБИЈАГАС“.
- Наведени челични гасовод је штићен пасивно и активно системом катодне заштите.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама угао укрштања гасовода и других инсталација је 60° до 90°.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високоталонски и нискоталонски водови	0,4	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насп, усељ	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).

- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштитивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштитивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази челичног гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајсви заштитних челичних циви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у улици Жарка Зрењанина број 89 Панчево на катастарској парцели број 6248 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се оствариује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.
- Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника стамбено-пословног објекта објекта.
- Природни гас у пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- Дистрибутивни гасовод се налази у зони изградње комплекса путне саобраћајнице у оквиру комплекса, и исти је потребно изместити.
- На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Евентуално измештање се врши по посебној

грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измешатња, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер

- Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
- На местима укрштања гасовода са саобраћајницом потребно је гасовод заштити у армирано-бетонском каналу који је покривен плочама. Гасовод у каналу мора бити засут песком 30 cm изнад и испод цеви. Канал мора имати одушне канале од шљунка изведене ван зоне саобраћајнице. Приликом извођења радова у близини гасовода где није примењена посебна заштита гасовода пролаз тешких и других машина мора бити онемогућен постављењем заштитне оgrade са јасно видљивим знацима упозорења о забрани проласка.
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл.

гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијасгас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.



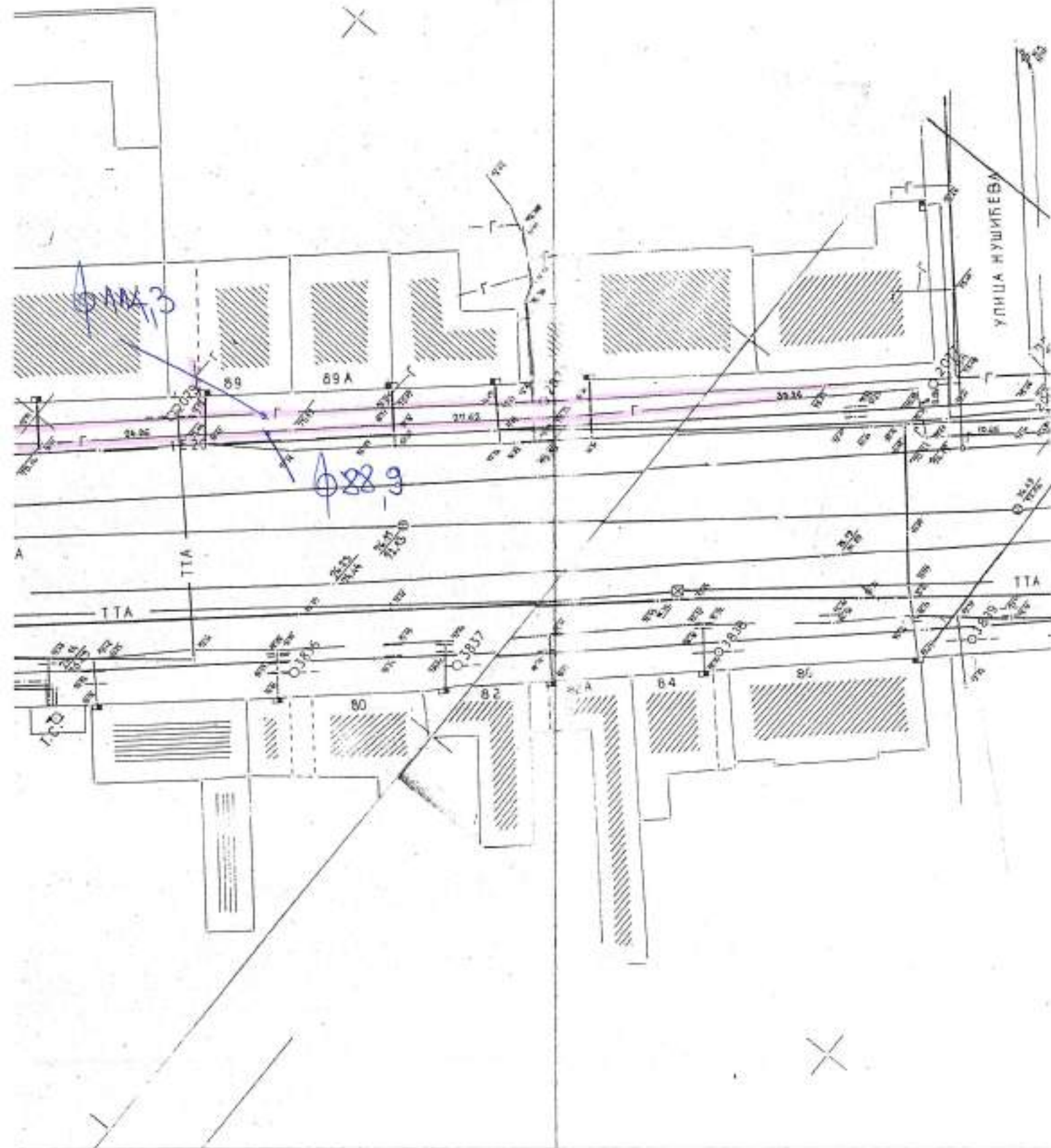
Достављено:

- 1.Наслову
- 2.Потписницима
- 3.Архиви

Teh. uslov 05-02-4-14/1952-1
21.11.2025



Рубл



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D209/508956/2-2025

ДАТУМ: 12.11.2025.

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

ARCHI TEC pr SRĐAN KIRIĆ

Вељка Петровића бр. 5А/7,
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта и потребе израде Локацијских услова

Веза број: 508956/1 од 12.11.2025

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта односно издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбено - пословни објекат – П+3+Пс са 16 стамбених и 1 пословном јединицом, у улици Жарка Зрењанина 89, у Панчеву, на КП бр. 6248 КО Панчево., достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д., за инвеститоре: Мирослав Тодоров и Зорица Тодоров из Панчева.

❖ Служба за мрежне операције Панчево:

- Подземни оптички тк каблови

❖ Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели постоје изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., постојећи ваздушни каблови на тавану објекта са неколико активних линија.

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објекта, утврђено је да су постојећи тк објекти (каблови ваздушне разводне тк мреже – неколико линија) **угрожени и морају се изместити пре рушења постојећег објекта у сарадњи са лицем које ће бити одређено од стране Телекома.**

Измештање постојећих тк објекта сноси инвеститор предметног објекта.

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од постојеће цеви испред регулационе линије до улаза у објекат.

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката Телекома изводе се о трошку инвеститора. С тим у вези потребно је да инвеститор потпише уговор о дефинисању међусобних права и обавеза између инвеститора и власника линијске инфраструктуре – Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., а који се односи на заштиту и/или измештање постојеће линијске инфраструктуре и ради изградње нове инфраструктуре.

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

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

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

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

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

надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

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

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

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

Контакт особе: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

Ивана Младеновић, 064/6511-712

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Podzemni optički kablovi
Uslovljena PE cev
Orijentaciono ucrtano
Telekom Srbija a.d.
12.11.2025.



BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	17 (sedamnaest)
POVRŠINA PARCELE:	k.p.br. 6248 K.O. Pančevo - 773,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	282,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	max. zauzeće 70% ostvareno: 36,48% / 282,00 m² /
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti ostvareno: 0,55
ZELENILO:	min. pod zelenim površinama 30% ostvareno: 30,92% / 239,00 m² /
POPLOČANE POVRŠINE:	ostvareno popločanje: 19,67% / 152,00 m² / ostvareno raster ploče: 17,85% / 138,00 m² /

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA	
Y (m)	X (m)
1. 7472698.6557	4968528.1165
2. 7472711.1913	4968539.1824
Širina saobraćajnog priključka: 5,00 m Površina saobraćajnog priključka: P = 64,00 m²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 16 STAMBENIH I 1 POSLOVNU JEDINICU, I TO:	
• 2 GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA	
• 1 GARAŽNO MESTO dim. 3,70 x 5,95 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA za osobe sa invaliditetom	
• 14 PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,80 m NA PARCELI VAN OBJEKTA sa natkriljenjem od 50 cm	

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	282,00	36,48
popločane površine	152,00	19,67
raster ploče	138,00	17,85
zelenilo na parceli	201,00	26,00
Površina parcele	773,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	201,00	26,00
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	14,00	1,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)		= 239,00 = 30,92

- 773,00 m²** (površina parcele)
- zelenilo na parceli / tlu P = 201,00 m² = **26,00 %**
 - 10% površine raster ploča P = 138 m²
se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 14,00 m² = **1,82 %**
 - 10% površine zelenog krova objekta P = 244 m²
se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**
- UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,00 + 1,82 + 3,10 = 30,92 %**

- LEGENDA:
- VIŠEPRODORNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - POSLOVNA JEDINICA / poslovni prostor - trgovina na malo /
 - ZELENILO
 - POPLOČANE POVRŠINE
 - RASTER PLOČE
 - SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
 - STAZA ZA KRETANJE PEŠAKA
 - GRANICA PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADEVINSKA LINIJA
 - PROSTOR ZA KONTEJNER
 - VISOKA VEGETACIJA

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 300

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:	Investitori: MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajjska br. 8		
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPRODORNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo		
Broj projekta: IDR - 55 - 10 / 2025	Znak: AG	Datum: XI 2025.	Broj crteža: 1.7.1.

Наш број: 02-135-2/2025-0106
12.11. 2025.год
Панчево

МИРОСЛАВ ТОДОРОВ И ЗОРИЦА ТОДОРОВ
ПРВОМАЈСКА 8
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Жарка Зрењанина 89, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 6248 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупна}} = 773,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{брutto}} = 1410,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбено-пословни објект

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Мирослав Тодоров и Зорица Тодоров, Првомајска 8 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+3+Пс са 16 стамбених јединица, једном пословном јединицом, гаражом у објекту са 3 ГМ, паркингом на парцели са 14 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште 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 сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

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

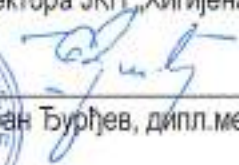
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Бурђејев, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1 број : 217-9561/25
Датум : 19.11.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

Мирослав Тодоров и
Зорица Тодоров
ул. Првوماјска, бр. 8
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево.

ВЕЗА: Захтев бр. 66 од 13.11.2025. године, поднет од стране, Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, ул. Првوماјска, бр. 8, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.11.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 13.11.2025. године, поднет од стране, Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, ул. Првوماјска, бр. 8, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.11.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбено – пословног објекта, спратности П+3+Пс са 16 стамбених јединица и 1 пословном јединицом у Панчеву, ул. Жарка Зрењанина, бр. 89 на кат. парц. топ. бр. 6248 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн, 94/24 и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Бесић





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 1188/2

Дана: 09.12.2025.

П а н ч е в о

ЈВ/ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 – др. закон) на захтев бр. 1188 од 12.11.2025. године, подносиоца Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Мирослава Тодорова и Зорице Тодоров, Првомајска бр. 8, Панчево, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, може се изградити на основу следећих услова:

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

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

- улица Жарка Зрењанина - Ватрогасни дом - оријентационо археолошко ископавање вршено је 1981. године на централном делу археолошког локалитета у улици Жарка Зрењанина, код броја 94. Локалитет се налази на лесној греди у залеђу кућа у улици Жарка Зрењанина од броја 76 - до индустрије намештаја „Гај” и судећи по површинским налазима садржи материјалне остатке праисторијских, античких и средњовековних култура. Том приликом констатован је укопани објект за становање (делимично откопан) из старијег гвозденог доба и покретни налази старијих праисторијских култура; Систематско археолошко ископавање на горепоменутом локалитету, вршено је 1982. године, на простору пројектованог габарита ватрогасног дома. Сам простор представља нижу лесну терасу, некадашњу обалу Дунава, што је пружало идеалне услове за живот и подизање насеља.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 6248 КО Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс, у Панчеву, у улици Жарка Зрењанина 89, достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора



TEKSTUALNI DEO

Investitori:	MIROSLAV TODOROV ZORICA TODOROV Pančevo, ul. Prvomajska br. 8
Objekti:	A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /
Lokacija:	Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89 k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) k.p.br. 6248 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Žarka Zrenjanina br. 89 u Pančevu, u gradskom bloku broj **163** u zoni **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA – zona izvan centra, veliki blok**, građevinsko zemljište ostale namene.

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

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarske parcele broj 6248 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju A. Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 3 + Ps sa šesnaest (16) stambenih i jednom (1) poslovnom jedinicom i B. Pomoćnog objekta – P / nadstrešnica / koji se nalaze u Pančevu, ul. Žarka Zrenjanina br. 89. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat A. je jedna celina, pod istim krovom. Ceo objekat B. je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristika parcele 6248 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalaze se u zoni šireg centra u gradskom bloku **164**, namena je stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 6248 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Žarka Zrenjanina – k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju A. Višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta – P + 3 + Ps šesnaest (16) stambenih i jednom (1) poslovnom jedinicom i B. Pomoćnog objekta – P / nadstrešnica /. U okviru objekata i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garaža u prizemlju stambeno-poslovnog objekta, parking mesta na parceli van objekta, garažna mesta u okviru pomoćnog objekta i uređenje zelenih i manipulativnih površina. Ulaz u stambeni deo predviđen je iz ajnforta, dok je ulaz u pomoćni objekat predviđen iz dvorišta preko manipulativnih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji katastarskog plana zavedenoj pod brojem 953-111-44567/2025 od 10.11.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj izvoda 18885 za k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Broj parcele:	6248
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Površina:	773,00 m²
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:	MIROSLAV TODOROV
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	zajednička imovina supružnika na 1/1
Vlasnik parcele:	ZORICA TODOROV
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	zajednička imovina supružnika na 1/1

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 6248 K.O. Pančevo sa planiranim objektima, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 163 u zoni izvan centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 6248 K.O. Pančevo sa jugozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Žarka Zrenjanina, k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane graniči se sa k.p.br. 6246 i k.p.br. 6247 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane graniči se sa

k.p.br. 6251 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniči se sa k.p.br. 6249, k.p.br. 6250/2 i k.p.br. 6250/1 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 6248 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije predmetna katastarska parcela broj 6248 K.O. Pančevo predstavlja granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisana je tačkama 1 – 22, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA – u užem smislu

	Y (m)	X (m)
1	7472711.5788	4968538.7376
2	7472709.5490	4968541.0674
3	7472719.7181	4968549.5767
4	7472722.1679	4968551.6565
5	7472724.0277	4968553.2363
6	7472726.0075	4968554.9252
7	7472728.6773	4968557.1950
8	7472730.8871	4968559.0758
9	7472733.8066	4968561.5551
10	7472738.5364	4968565.5842
11	7472738.8564	4968565.8542
12	7472741.5870	4968568.1357
13	7472744.9658	4968570.9447
14	7472746.5355	4968572.2541
15	7472749.0352	4968574.3339
16	7472751.4950	4968576.3837
17	7472759.2143	4968582.8131
18	7472766.8538	4968574.0344
19	7472754.1850	4968563.2144
20	7472743.3359	4968553.9563
21	7472727.7074	4968540.6175
22	7472717.4480	4968531.9978

Površina katastarske parcele 6248 K.O. Pančevo je 773,00 m².

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele broj 8067/1 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ulice Žarka Zrenjanina /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 23 i 25 odnosno predmetni prostor definisan je tačkama 1 - 25 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

BROJ TAČAKA – u širem smislu

	Y (m)	X (m)
23	7472700.2549	4968517.5524
24	7472699.3880	4968518.2620
25	7472692.0859	4968526.4547

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **004541606 2025 08725 004 005 353 018** od 04.12.2025. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora i Projektnog zadatka urađeno je Idejno rešenje broj – IDR – 55 – 10 / 2025 za predmetne objekte na katastarskoj parceli broj 6248 K.O. Pančevo. Objekat A. je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu dok je objekat B. slobodnostojeći.

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

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 18885 na predmetnoj k.p.br. 6248 K.O. Pančevo upisano je pet objekata od kojih su dva legalna a tri objekta su izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 160,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 21,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 52,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 10,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parceli dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu k.p.br. 6248 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/18, 25/18- исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуне) у даљем тексту План.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. Парц. бр. 6248 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.163 у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** -(зона изван центра велики блок), грађевинско земљиште остале намене.

Na katastarskoj parceli broj 6248 K.O. Pančevo planirana je izgradnja A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / poslovni prostor - trgovina na malo - butik / i B. POMOĆNOG OBJEKTA spratnosti P / nadstrešnica /.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

• регулациона линија

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

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

- Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног објекта који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м.

• спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

Novoprojektovani višepородични stambeno - poslovni objekat A. postavljen je unutar k.p.br. 6248 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,21 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene nije predviđeno.

Novoprojektovani pomoćni objekat B. postavljen je unutar k.p.br. 6248 K.O.Pančevo. Objekat B. je dvorišni objekat, od objekta A. udaljen je 23,00 m, u svemu prema planskom dokumentu. Udaljenje dvorišnog objekta B. od regulacione linije je od 46,50 do 46,61 m.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• положај према јавној саобраћајној површини

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

• положај према границама суседних/задњих парцела

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

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

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

- 0,00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1,50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м
- 4,00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од ове прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

5.1.1. Темелји:

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

Planirani objekat A. је постављен управно у односу на регулациону линију (дуžом страном према бочним суседима), у непрекинутом низу је, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје). Бочне стране објекта се поклапају са међним линијама суседних парцела број 6249 и 6246 К.О. Панчево, задња страна објекта је од к.п.бр. 6251 К.О. Панчево удаљена од 41,17 до 41,37 м.

Planirani objekat B. је помоћни дворишни објекат, слободностојећи, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје). Десна бочна страна објекта је од суседне к.п.бр. 6247 К.О. Панчево удаљена од 0,87 до 0,91 м, задња страна објекта је од суседне к.п.бр. 6251 К.О. Панчево удаљена од 13,47 до 13,55 м, док је лева бочна страна од суседне к.п.бр. 6250/2 удаљена од 6,03 до 6,06 м.

Међусобно удаљење између објекта А. и објекта В. износи 23,00 м.

Све детаљно котирано на графичким прилозима у Идејном решењу који је део Урбанистичког пројекта.

На основу горе наведеног, задовољена је прописана удаљеност за постављање објеката и отвора на објектима, и у приземном и у спратном делу објеката.

Грађевински елементи на уличној фасади

Само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде

ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

Šирина попречног профила улице Жарка Зренјанина износи 29,74 м.

ISPUСТИ NA FASADAMA:

Na fasadama nisu predviđeni erkери.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Кота приземља

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 саобраћајница и терена.

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

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

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

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

Висина објекта А. од коте терена до највише тачке је **15,50 m** што је у складу са Планом прописаних 15,50 m за објекте спратности P + 2 + Pk / Ps / M – број етажа важи само као оријентациони параметар.

Кота приземља улазног дела објекта је 0,20 m виша од коте приступног тротоара пеšaчког улаза у објекат, док је приступна саобраћајница на koti - 0,20.

Падови пода у гаражи су детаљно приказани и котирани у графичким прилозима у Идејном решењу.

Висина објекта В. од коте терена до највише тачке је **3,16 m** што је у складу са Планом прописаних 15,50 m за објекте спратности P + 2 + Pk / Ps / M – број етажа важи само као оријентациони параметар.

- 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.

Повучени спрат на објекту А. је у односу на регулациону линију према улици Жарка Зренјанина увучен 1,50 m. Простор између основног објекта и фасаде повученог спрата користи се као тераса. Висина венца је **11,50 m** (кота пода терасе повученог спрата) што је у складу од максимално прописаних 11,50 m.

6.3.1. Пад кровних равни и одводњавање:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:

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

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

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

Na предметnoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC 300 (DN 160) na koju je planirano priključenje.

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

Krov na objektu A. je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka ulici i dvorištu, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, dok je krov na objektu B. predviđen kao jednovodan krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu, krovnih sendvič panela.

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

Na granicama sa susednim parcelama u delu gde nije predviđen gabarit objekta planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00\text{ m}$** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i u skladu sa članom 2. tačka 2 iz Pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi ('Sl. glasnik RS', br. 87/2023 i 16/2024).

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

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

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

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

Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

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

Prema uslovima JP "Urbanizam" Pančevo broj 03-203/2026 od 01.04.2026. godine, rekonstrukciju postojećeg saobraćajnog priljučka izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Žarka Zrenjainina na kat. parceli 8067/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od 5,00 m, površine 64,00 m².

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7472698.6557	4968528.1165
2	7472711.1913	4968539.1824

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

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

6.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

- **Максимално под објектима (Из) = 70% површине парцеле**
- **Минимално под зеленим незастртим површинама = 30%**

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

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

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

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим спојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине.

Укупна површина предметне парцеле = 773,00 m²

1. zelenilo na parceli / tlu P = 196,00 m² = **25,36 %**
2. 10% површине raster ploča P = 119,00 m²
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 12,00 m² = **1,55 %**
3. 10% површине zelenog krova objekta P = 244,00 m² iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 24,00 m² = **3,10 %**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01 %

Bilans površina na parceli	Površina (m ²)	Procenat (%)
Površina pod objektima (max. 70%)	306,00	39,58
Popločane površine	152,00	19,67
Raster ploče	119,00	15,39
Zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
UKUPNO	773,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 6248
Укупна површина предметне парцеле		773,00 m²
NETO површина планiranог А. објекта		1.152,43 m ²
BRGP планiranог А. објекта		1.410,00 m ²
Spratnost А. објекта		P + 3 + Ps
NETO површина планiranог В. објекта		22,08 m ²
BRGP планiranог В. објекта		24,00 m ²
Spratnost В. објекта		P
Индекс заузетости под објектом	max. 70 %	39,58 %
Индекс изграђености		1,85
Укупно остvарених функционалних јединица		17
Укупан број места за паркирање		17
Укупна површина зеленила	min. 30 %	30,01 %

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
11,5	15,5	$P+2+P_k/P_c/M$

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону у дубини парцеле

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
8,5	12,5	$P+1+P_k/P_c/M$

Уколико се граде објекти на "Т" и "Г" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8,5 м односно максималне висине слемена 12,5 м (оријентациони број етажа износи $(P+1+P_k)$)

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

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

Planirani broj **надземних** етажа објекта А. је $P + 3 + P_s$ (пет етажа).

Planirana visina венца је **11,50 м** од коте уличног тротоара (max. дозвољено 11,50 м).

Planirana visina објекта (атике) је **15,50 м** од коте уличног тротоара (max. дозвољено 15,50 м).

Planirani broj **надземних** етажа објекта В. је P (једна етажа).

Planirana visina венца је **2,67 м** од коте приступног тротоара (max. дозвољено 8,50 м).

Planirana visina слемена је **3,16 м** од коте приступног тротоара (max. дозвољено 12,50 м).

6.9. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

Na parceli je planirana izgradnja dva objekta, glavni objekat A. koji je na regulaciji i pomoćni objekat B. koji je postavljen unutar predmetne parcele i koji je u funkciji stanovanja koje pripada glavnom objektu A.

6.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- | | |
|----------------------------|---|
| - становање | 1ПМ/1 стамбена јединица |
| - пословање | 1ПМ/70м ² нето површине |
| - администрација | 1ПМ/60м ² нето површине |
| - трговина | 1ПМ/50м ² продајног простора |
| - ресторани, кафане, кафеи | 1ПМ/10 места |
| - складишта и магацини | 1лм/4 запослена |
| - здравство | 1ПМ/100м ² БРГП |

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

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

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

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

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

- 2 гаражна места dim. 2,30 x 5,95 m u okviru prizemlja objekta A.
- 1 гаражно место dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A.
- 12 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50cm na parceli van objekata
- 2 гаражна места dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.

критеријум: 1 ПМ / 1 стамбена јединица
1ПМ / 70 м² пословног простора

8. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

Na predmetnoj parceli planirani su objekti koji su projektovani kao **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps** sa šesnaest (16) stambenih i jednom (1) poslovnom jedinicom / poslovni prostor - trgovina na malo - butik / i **B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /**, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

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

• правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250m²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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

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

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

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

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

• услови за величину парцела

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

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

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

Ukupna površina katastarske parcele broj 6248 K.O. Pančevo iznosi **773,00m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti izvod broj 18885. Širina građevinske parcele broj 6248 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Žarka Zrenjanina / iznosi **12,03 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 6248 prema regulaciji /front ka ul. Branka Anovića/ iznosi 12,03 m
Minimalna površina parcele	250,00 m ²	Površina k.p.br. 6248 K.O. Pančevo iznosi 773,00 m²
Spratnost glavnog objekta A.	Zadati parametri P + 2 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 3 + Ps
Maksimalna visina glavnog objekta A.	15,50 m	Planirana visina objekta je 15,50m
Maksimalna visina Venca glavnog objekta A.	11,50 m	Planirana visina venca je 11,50 m
Spratnost pomoćnog objekta B.	Zadati parametri P + 1 + Pk; Ps; M	Planirani broj nadzemnih etaža je P
Maksimalna visina pomoćnog objekta B.	8,50 m	Planirana visina objekta je 3,16m
Maksimalna visina venca pomoćnog objekta B.	12,50 m	Planirana visina venca je 2,67 m
Indeks izgrađenosti	-	1,85
Indeks zauzetosti	max. 70 %	objekti: 39,58 % (306,00 m ²)
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica 1 PM / 70,00 m ² neto površine poslovnog prostora	OBEZBEĐENO JE UKUPNO SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE i to: • 2 GM dim. 2,30 x 5,95 m • 1 GM dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A. • 12 PM dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50 cm • 2 GM dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.
Ozelenjavanje na tlu sa 10% od raster ploča i sa 10% zelenila na krovu	min. 30 %	na tlu: 25,36 % (196,00 m ²) raster ploče: 1,55 % (12,00 m ²) na krovu: 3,10 % (24,00 m ²) ukupno: 30,01 % (232,00 m ²)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločanje: 19,67 % (152,00 m ²) raster ploče: 15,39 % (119,00 m ²)
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločanje: raster ploče 100%: zelenilo na parceli/tlu:	39,58 % / 306,00 m ² 19,67 % / 152,00 m ² 15,39 % / 119,00 m ² 25,36 % / 196,00 m ²
	UKUPNO = 100,00 % / 773,00 m²	

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / poslovni prostor - trgovina na malo - butik /:

bruto površina prizemlja:	282,00 m ²
bruto površina I sprata:	282,00 m ²
bruto površina II sprata:	282,00 m ²
bruto površina III sprata:	282,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	282,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.410,00 m²

Ukupna **BRUTO** površina **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica /:

bruto površina prizemlja:	24,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	24,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju 196,00 m² + 12,00 m² (10% od raster ploča) + 24,00 m² (10% od zelenog krova) što je ukupno **232,00 m²**, odnosno **30,01 %** od ukupne površine parcele (773,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 28,00 m², odnosno 12,07 % od ukupne zelene površine na tlu.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

• **ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-456917-25** od 14.11.2025. godine – odobreno je ukupno **20 (dvadeset) brojila**. **Predmetni objekat će se grejati na struju preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh).**

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

Na pristupačnom mestu u ulazu objekta, za ugradnju dva ormana mernog mesta (OMM) modula sa 9 brojila i jednog ormana mernog mesta (OMM) modula sa 3 brojila. Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 2000 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pristupačnom mestu na fasadi objekta (na uličnom delu fasade predmetnog objekta, uz regulacionu liniju sa javnom površinom) za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-2P, Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 640 mm, visine 980 mm i

dubine 165 mm. U KPK ugraditi dve uvodne kablovske cevi Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni. Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak – hidrant pumpu) Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 300mm, visine 650 mm i dubine 235 mm. Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za hidrant – protivpožarni priključak), Stranka je u obavezi da obezbedi prostor širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø 110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

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

• INFRASTRUKTURA VODOVODA I KANALIZACIJE

U svemu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" broj D-14701/1 od 30.12.2025. godine, u ul. Žarka Zrenjanina predviđeni su:

NOVI priključak na gradsku vodovodnu mrežu (VAC 200) prečnika Ø 200

NOVI priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju (FAC 250) prečnika Ø 250

NOVI priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju (AAC 300) Ø 300

VODOVODNA MREŽA

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku vodovodnu mrežu preko novog priključka od PEHD 2" (Ø50-DN65) sa glavnim vodomernom Ø40-6/4" za sanitarnu vodu (minimalno očitavanjem od 0,5lit), a sve prema uslovima i projektu priključka nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U vodomernom šahtu će biti samo jedan glavni vodomernik.

U stepenišnom prostoru postaviti glavnu vertikalu (2"-6/4"-5/4"). Na sanitarnu vertikalu, za svaki stan po etažima, priključiti kontrolne vodomere (1/2"). Kontrolne vodomere postaviti u posebne niše na među podestima, a razvod do stanova (3/4") raditi u podu (košuljici) ili u spušenom plafonu do određenog stana (mokrog čvora). Uz vodomere montirati propusne ventile zbog demontaže vodomera i kako bi se moglo isključiti svako kupatilo ponaosob bez zatvaranja cele vertikale. Sav razvod u objektu koji se vodi vidno, termički izolovati "plamaflexom". Kompletan razvod sanitarne vode u objektu raditi od polipropilenskih vodovodnih cevi i fittinga odgovarajućeg prečnika. Horizontale u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točućih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) sterilisati i dobro isprati. Propusni ventil "MS" ugraditi kod svakog točućeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija i holender za veš mašinu. Vodokotliće, protočne bojlere i stojeće baterije priključiti preko EK (ugaonih) ventila.

U okviru objekta je neophodno montirati „hidrocil“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska u razvodu sanitarne vode.

Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u prizemlju objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Poželjno je obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja. Potreban napor postrojenja je $H=13\text{m}$, a potreban proticaj $Q=2\text{l/sec}$. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem. Nominalni prečnik priključka na usisnoj i potisnoj strani R 2".

SANITARNI OBJEKTI

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

KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø150 sa padom 3,5%, a prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju u Ul. Žarka Zrenjanina. Revizioni šaht je lociran na parceli u kolskom prilazu u okviru objekta do 1,5m od regulacione linije. U šahtu je potrebno ugraditi otvorenu reviziju Ø150 (kineta).

Izlazna dubina kanalizacije iz objekta u okolni teren ne sme da bude plića od 50cm ispod kote terena. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešiće se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø150 koji se vodi ispod podne ploče prizemlja. Kanalizacione vertikale se spuštaju do ispod podne ploče prizemlja (u nasipu) i vode plitko iznad temeljne ploče do glavnog revizionog šahta sa padom ne manjim od 1,5%-2%.

Kanalizacioni horizontalni razvod u kupatilima raditi gde god je to moguće kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je neophodno izvesti ga kao podni, to jest postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje. Sudopere koje su blizu vertikale priključiti po zidu u visini sifona, dok su sve wc šolje podne (priključak ispod poda). Kanalizacionu mrežu raditi od plastičnih (PVC) kanalizacionih cevi datog prečnika. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Vertikale u objektu se završavaju na krovu odgovarajućom plastificiranom ventilacionom glavom prečnika 125 mm.

KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Kišne vode ispustiti slobodnim padom, delimično u zelenu površinu na parceli, a delimično prihvatiti sa manipulativnih površina (unutrašnji i spoljni parking) i preko betonske kanalete sa čeličnom rešetkom i separatora lakih ulja i derivata, priključiti na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Atmosferska kanalizacija će se priključiti na uličnu gradsku atmosfersku kanalizaciju preko PVC priključka Ø150 sa padom 1%. Na parceli se prihvataju kišne vode sa parkinga u prizemlju objekta kao i sa spoljnog parkinga. Zaprllane” atmosferske vode od pranja garaže, prihvatiti betonskom kanaletom sa liveno gvozdenom rešetkom koja se prihvata sabirnim slivnikom i dalje priključiti na separator ulja. Zaprllane” atmosferske vode sa spoljnih manipulativnih površina, prihvatiti plitkom rigolom koja će se dalje priključiti na spoljni slivnik, a koji će se dalje priključiti na separator ulja. Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvođe na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi). Unutar objekta za potrebe parkiranja u prizemlju, planirana je centralna betonska kanaleta sa čeličnom rešetkom koja se direktno upušta u separator ulja. Pre samog priključka neophodno je postaviti glavni revizioni šaht sa separatorom ulja u garaži u prizemlju van parking mesta.

• TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Telekom Srbija a.d. broj **D209/508956/2-2025** od 12.11.2025. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnosti preduzeća Telekom Srbija a.d., postojeći vazdušni kablovi na tavanu objekta sa nekoliko aktivnih linija.

Utvrđeno je da su postojeći tk objekti (kablovi vazdušne tk mreže – nekoliko linija) ugroženi i moraju se izmestiti pre rušenja postojećeg objekta u saradnji sa licem koje će biti određeno od strane Telekoma.

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

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

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

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju i jednu / novu / telefonsku liniju za poslovni prostor – ukupno **sedamnaest (17)**.

• ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane **JKP "HIGIJENA" Pančevo** broj: **02-135-2/2025-0106** od 12.11.2025. godine projektovana su četiri (4) kontejnera prema kriterijumu: jedan (1) kontejner na šest (6) stanova. Na parceli su predviđena tri (3) kontejnera za 16 stambenih jedinica, i jedan (1) kontejner za poslovni prostor, zapremine 1,10m³ za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže.

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

• TOPLOVODNA INFRASTRUKTURA

Prema Uslovima **JKP "GREJANJE" Pančevo** broj: **TR/S-1978** od 15.12.2025. godine utvrđeno je da u Pančevu u ul. Žarka Zrenjanina postoji mogućnost za priključenje na daljinski sistem grejanja.

Za snabdevanje toplotnom energijom objekta postoji potreban kapacitet u toplani Sodara, a mesto priključenja će biti u ulici Žarka Zrenjanina iz budućeg šahta ispred k.p.br. 6210 K.O. Pančevo za koji su izdati uslovi br. TR/S-1748 od 01.12.2022. godine. Ukoliko od priključenja objekta ne bude izgrađena navedena nedostajuća infrastruktura, onda je potrebno izraditi deonicu od postojećeg šahta (ispred).

• GASOVODNA INFRASTRUKTURA

Prema Uslovima **JP "SRBIJAGAS" Novi Sad** broj: **05-02-4-14/1952-1** od 25.11.2025. godine na predmetnoj lokaciji postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps u Pančevu u ul. Žarka Zrenjanina br. 89 na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP "SRBIJAGAS", uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila i proveru kapaciteta postojeće distributivne gasovodne mreže za priključenje navedenog objekta.

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

• MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA - mere zaštite od požara

Prema Uslovima **Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije** – Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu broj **07.23.1 broj: 217-9561/25** od 19.11.2025. godine shodno Zakonu o zaštiti od požara ("Sl. Glasnik RS", br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr. zakoni) ne izdaje uslove za izradu urbanističkih projekata, već uslove zaštite od požara i eksplozija za izradu planskih dokumenata, kako je to definisano čl. 29. Zakona o zaštiti od požara.

• SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima **JP "URBANIZAM" Pančevo** broj **03-203/2026** od 01.04.2026. godine, *rekonstrukciju saobraćajnog priljučka izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Žarka Zrenjanina na kat. parceli 8067/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 64,00 m².*

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7472698.6557	4968528.1165
2	7472711.1913	4968539.1824

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

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

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Prema Uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu** broj 1188/2 od 09.12.2025. godine utvrđeno je da:

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara kao i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat urbanističko – arhitektonsku razradu lokacije na k.p.br. 6248 K.O. Pančevo za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 3 + PS, u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 89, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- obezbediti uslove praćenja svih zemljanih radova od strane stručnjaka Zavoda, pri izgradnji temelja i infrastructure tokom izvođenja zemljanih radova o trošku investitora. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun investitora;
- investitor i izvođač su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora;
- ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja

prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkiven.

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

- ulica Žarka Zrenjanina – Vatrogasni dom – orijentaciono arheološko iskopavanje vršeno je 1981. godine na centralnom delu arheološkog lokaliteta u ulici Žarka Zrenjanina, kod broja 94. Lokalitet se nalazi na lesnoj gredi u zaleđu kuća u ulici Žarka Zrenjanina od broja 76 – do industrije nameštaja "Gaj" i sudeći po površinskim nalazima sadrži materijalne ostatke praistorijskih, antičkih i srednjivekovnih kultura. Tom prilikom konstatovan je ukopani objekat za stanovanje (delimično otkopan) iz starijeg gvozdenog doba i pokretni nalazi starijih praistorijskih kultura;

Sistemska arheološka iskopavanja na gorepomenutom lokalitetu, vršena je 1982. godine, na prostoru projektovanog gabarita vatrogasnog doma. Sam prostor predstavlja nižu lesnu terasu, nekadašnju obalu Dunava, što je pružalo idealne uslove za život i podizanje naselja.

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

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za urbanističko – arhitektonsku razradu lokacije na kat. parc.. br. 6248 K.O. Pančevo za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 3 + PS, u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 89, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za urbanističko – arhitektonsku razradu lokacije na kat. parc.. br. 6248 K.O. Pančevo za potrebe izgradnje višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta P + 3 + PS, u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 89, dostavi na mišljenje Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, i da to mišljenje priloži prilikom njegovog razmatranja i donošenja, u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom / namena poslovnog prostora je butik / i **B. POMOĆNOG OBJEKTA – P** / nadstrešnica / nalazi se u Pančevu, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj izvoda 18885 na predmetnoj k.p.br. 6248 K.O. Pančevo upisano je pet objekata od kojih su dva legalna a tri objekta su izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

- **Objekat br. 1** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 160,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – Porodična stambena zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 21,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 52,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 4** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 13,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 5** – Pomoćna zgrada / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 10,00 m². Egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

POSTOJEĆI OBJEKAT NA PARCELI KOJI JE LEGALAN BIĆE UKLONJEN UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom

Novoprojektovani **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps** sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 0,00 m do 0,21 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje 16 stambenih i 1 poslovnu jedinicu / namena poslovnog prostora je butik / u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 0,00 m do 0,21 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od bočnih parcela k.p.br. 6249 i 6246 je 0,00 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 41,17 m do 41,37 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz A. Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Potrebno je rekonstruisati postojeći saobraćajni priključak širine 3,15 m na 5,00 m širine i površine 64,00m². Stacionirani

saobraćaj je rešen na k.p.br. 6248 u okviru prizemlja objekata A. i B. na parceli. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

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

- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 5,95 m u okviru prizemlja objekta A.
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 5,95 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta A.
- 12 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m sa natkriljenjem od 50cm na parceli van objekata
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta B.

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m² poslovnog prostora

neto površina prizemlja:	237,49 m ²
neto površina I sprata:	228,82 m ²
neto površina II sprata:	228,82 m ²
neto površina III sprata:	228,82 m ²
neto površina povučenog sprata:	228,48 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.152,43 m²
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	282,00 m ²
bruto površina I sprata:	282,00 m ²
bruto površina II sprata:	282,00 m ²
bruto površina III sprata:	282,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	282,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.410,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U okviru prizemlja objekta u prostoriji za odlaganje otpada obezbeđena su **četiri (4) kontejnera zapremine V=1.100 lit.** za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada i nalazi se na čvrstoj podlozi površine 1,4 x 1,1 m, tri (3) za stambeni deo i jedan (1) za poslovni prostor.

U prizemlju objekta se nalaze se zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija nalazi se ajnfort, pešački i kolski ulaz, vetrobran, prostorija za čistačicu i sanitarni hidrocil, ulazni hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), garaža i prostor za odlaganje komunalnog otpada.

U okviru poslovnog prostora / butik / nalazi se prodajni prostor sa garderoberom i wc-om. **Namena poslovnog prostora je trgovina na malo – butik.** Reč butik potiče od francuske reči boutique, koja znači mala specijalizovana prodavnica. U savremenoj upotrebi označava maloprodajni objekat koji prodaje odeću, obuću ili modne dodatke u užem, ciljano odabranom asortimanu. Planirani poslovni prostor biće korišćen za obavljanje delatnosti **trgovine na malo – butik**, sa asortimanom proizvoda iz segmenta **modne konfekcije i pratećih modnih artikala**. U okviru prodajnog prostora predviđena je prodaja sledećih kategorija robe:

- **Garderoba i modna konfekcija:** ženski i muški tekstilni proizvodi za svakodnevnu i sezonsku upotrebu (majice, košulje, bluze, pantalone, farmerke, suknje, haljine, dukserice, jakne, kaputi i sl.).
- **Obuća:** sezonska ženska i muška obuća za svakodnevnu upotrebu (patike, cipele, sandale, čizme).

- **Modni dodaci i tekstilna galanterija:** torbe, kaiševi, marama, šalovi, nakit, kape i ostali srodni modni artikli.

- **Brendirana garderoba dostupna na domaćem tržištu** (primeri: Zara, Stradivarius, Bershka, H&M, Mohito, Reserved i drugi brendovi prisutni u Srbiji).

Asortiman robe pripada kategoriji **neprehrambenih proizvoda**, bez opasnih ili zapaljivih materijala, te se ne zahteva posebna tehnološka oprema, specifični uslovi skladištenja ili posebni sistemi ventilacije i zaštite osim standardnih za trgovinske objekte.

Prostor se koristi isključivo za maloprodaju gotovih proizvoda, bez dodatnih proizvodnih procesa. Obim aktivnosti obuhvata izlaganje, prodaju i skladištenje robe u količinama uobičajenim za maloprodajne objekte ove vrste.

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

Ukupno objekat sadrži **šesnaest (16)** stambenih i **jednom (1)** poslovnom jedinicom.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **11,50 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 76.20 m		
Kota prizemlja:	± 0,00 m	+ 76.40 m		
Kota venca:	+ 11,30 m	+ 87.70 m	Visina venca:	11,50 m
Kota objekta:	+ 15,30 m	+ 91.70 m	Visina objekta:	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Na fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Žarka Zrenjanina uvučen od 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa. Na terasi povučenog sprata prema susednim k.p.br. 6249 i 6246 K.O. Pančevo, predviđeni su zidovi celom spratnom visinom.

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

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

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

Na posmatranoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC300, atmosferska voda sa krova objekta sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka prečnika DN110 će se sprovesti do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d = 20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 55 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

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

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

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

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

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

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

B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /

Novoprojektovani **B. POMOĆNI OBJEKAT – P / nadstrešnica /** postavljen je unutar granica k.p.br. 6248 K.O. Pančevo kao dvorišni objekat u funkciji stanovanja, građevinska linija je od regulacione linije udaljena od 46,50 m do 46,61 m. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje pomoćnog objekta – nadstrešnice, koja je u funkciji stanovanja, u okviru koje se nalaze dva (2) garažna mesta. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od regulacione linije udaljen od 46,50 m do 46,61 m, slobodnostojeći je i nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 89. Udaljenje objekta od susedne bočne parcele k.p.br. 6247 je 0,87 do 0,91, od susedne bočne parcele k.p.br. 6250/2 udaljen je od 6,03 do 6,06 m, od zadnje parcele k.p.br. 6251 udaljen je od 13,47 do 13,55 m.

Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.

Kolski i pešački prilaz B. Pomoćnom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Rekonstruisani kolski pristup je širine 5,00 m i površine 64,00m².

neto površina prizemlja:	22,08 m ²
--------------------------	----------------------

UKUPNA NETO POVRŠINA:	22,08 m²
------------------------------	----------------------------

bruto površina prizemlja:	24,00 m ²
---------------------------	----------------------

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	24,00 m²
-------------------------------	----------------------------

Visina slemena od kote terena do najviše tačke je **3,16 m** što je u skladu sa Planom propisanih 12,50 m za objekte spratnosti P + 1 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **2,67 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 8,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

	RELATIVNE VISINSKE KOTE	APSOLUTNE VISINSKE KOTE	VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota prizemlja:	- 0,28 m	+ 76.12 m		
Kota venca:	+ 2,39 m	+ 78.79 m	Visina venca:	2,67 m
Kota slemena:	+ 2,88 m	+ 79.28 m	Visina objekta:	3,16 m

Krov je predviđen kao jednovodan krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu, u potpunosti je vidljiv. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se horizontalnim visećim olukom i olučnom vertikalom, sa krovne ravni u zelenu površinu na sopstvenoj parceli. Krovu se pristupa sa spoljne strane pomoću merdevina.

Konstrukcija objekta:

- Sistem:	Kutijasti čelični profili. Sve se dimenzioniše prema statičkom proračunu
- Temelji:	Trakasti, centrični, od armiranog betona, dimenzionisani prema statičkom proračunu

- Ploča na tlu:	Podna ploča je armirano betonska, sa armaturnom mrežom Q188, d = 15 cm
- Spoljni zidovi:	Čelični stubovi i netransparentna pregrada samo sa jedne strane (ka susednoj parceli)
- Stolarija	-
- Krovna konstrukcija:	Čelična krovna konstrukcija
- Krovni pokrivač:	Krovni sendvič panel

Završna obrada:

Urađena je da se zadovolje svi higijensko – tehnički uslovi:

- Podovi:	Beton
- Zidovi:	Objekat je otvorenog tipa, sa jedne strane koja je orijentisana ka susednoj parceli se nalazi netransparentna pregrada
- Obrada spoljašnjih zidova:	Objekat je otvorenog tipa
- Odvođenje atmosferskih voda	Horizontalnim visećim i vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu, od objekta.
- Limarski radovi:	Olučne horizontale i vertikale, pokrivanje krova, kao i sve opšivke, uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno, sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.

Površina parcele k.p.br. 6248 K.O. Pančevo iznosi 773,00m²

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **1,85**.

*Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni ŠIRI CENTAR po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. 70% (zona šireg centra).
ostvareno: 39,58% (306,00m²)*

ZELENILO min 30 %:

1. zelenilo na parceli / tlu $P = 196,00 \text{ m}^2 = 25,36 \%$
2. 10% površine raster ploča $P = 119,00 \text{ m}^2$
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi $12,00 \text{ m}^2 = 1,55 \%$
3. 10% površine zelenog krova objekta $P = 244,00 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata
se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi $24,00 \text{ m}^2 = 3,10 \%$

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = 25,36 + 1,55 + 3,10 = 30,01%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
objekat A.	282,00	36,48
objekat B.	24,00	3,10
popločane površine	152,00	19,67
Raster ploče	119,00	15,39
zelenilo na parceli	196,00	25,36
POVRŠINA PARCELE	773,00	100,00
zelenilo na parceli / tlu	196,00	25,36
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	12,00	1,55
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	24,00	3,10
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 30%)	= 232,00	= 30,01

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:




Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.

Broj licence:

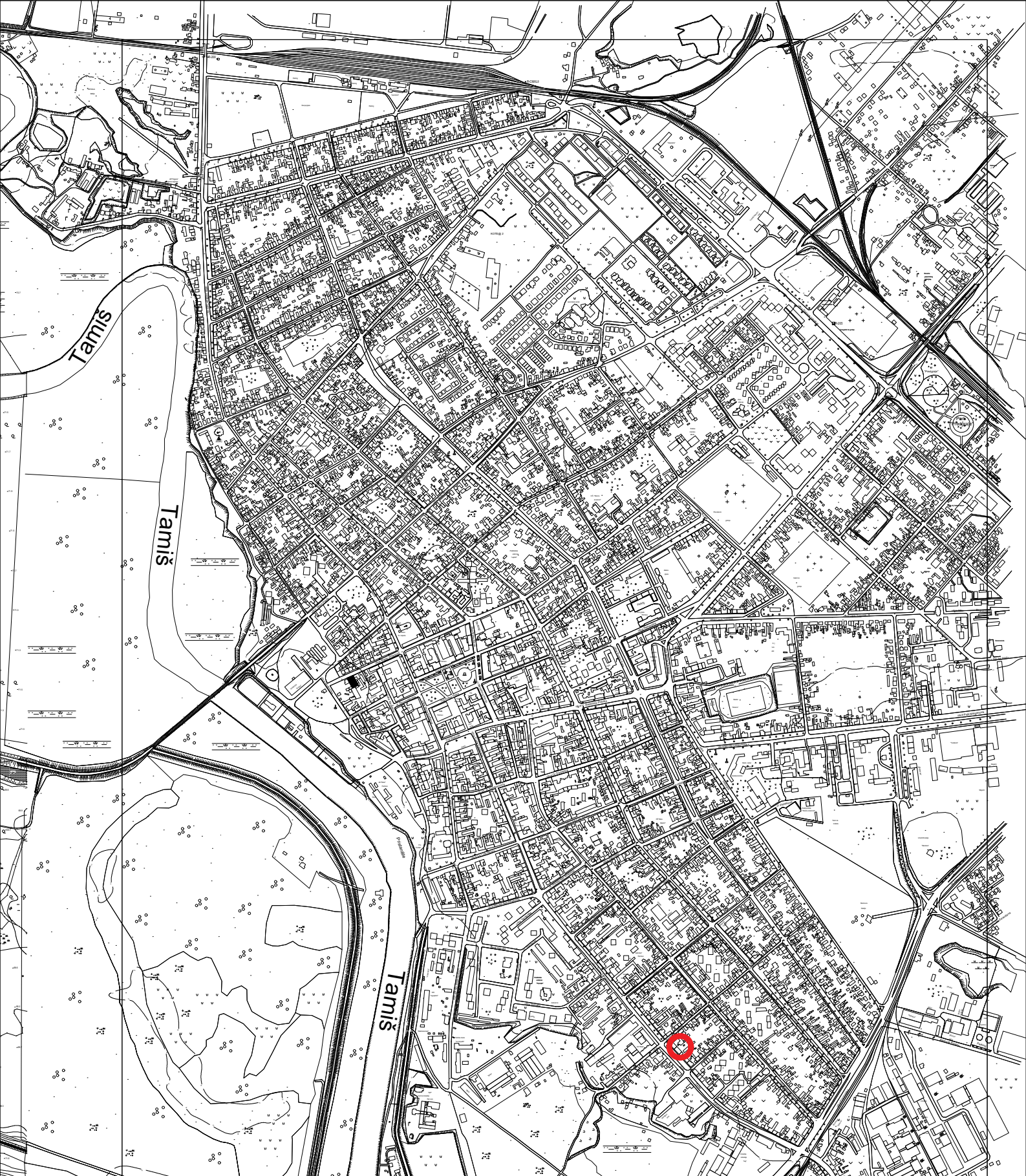
200 1482 14

Potpis:



GRAFIČKI DEO

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 6248 K.O. Pančevo	R = 1 : 500
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 500
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 500
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 500
6.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 500



POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM k.p.br. 6248 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitori: MIROSLAV TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8 ZORICA TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8			
	Broj projekta: UP - 55 - 10 / 2025	Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo			
M.P.		Razmera: R = 1 : 20 000	Znak: UP	Datum: april 2026.	Broj crteža: 1.

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT				
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	M.P.	Investitori: MIROSLAV TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8 ZORICA TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8			
	Broj projekta: UP - 55 - 10 / 2025		Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnim jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo			
			Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: april 2026.	Broj crteža: 4.



Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT				
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	M.P.	Investitori: MIROSLAV TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8 ZORICA TODOROV , Pančevo, ul. Prvomajska br. 8			
	Broj projekta: UP - 55 - 10 / 2025		Objekti: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 16 stambenih i 1 poslovnom jedinicom B. POMOĆNI OBJEKAT - P / nadstrešnica / Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 89, k.p.br. 6248 K.O. Pančevo			
			Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: april 2026.	Broj crteža: 6.