znak:	**UP**
šifra:	7111
br.teh.dok.	**UP – 04 – 01 / 2026**
investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps** / sa 14 stambenih jedinica /
lokacija:	Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60 k.p. br. 978/1 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije k.p. br. 978/1 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje + četiri sprata + povučeni sprat u ul. Sinđelićeva br. 60
primerak:	1
datum:	jul 2026.
nosilac izrade projekta:	**ENTERIJER MASSIV** Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	**Aleksandar M. Brkić**

POTVRĐUJE SE
URBANISTIČKI PROJEKAT

BROJ_____

OD_____ GOD.

S e k r e t a r

_____

Jasminka Pavlović, dipl. pravnik

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

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
K.P.BR. 978/1 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 4 + Ps, SA 14
stambenih jedinica U UL. SINĐELIĆEVA BR. 60

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 PIB: 103798880 MB: 20020008
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –** **P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60 k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

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

PROJEKTNI ZADATAK

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

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

- 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

GRAFIČKI DEO

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR
(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

- **Промена података о издвојеним местима:**

- **Уписује се:**

1.
Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија
Број поште: 26000 ПАНЧЕВО
Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
Ст Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
15.09.2025. 08:56:09

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:

Р Е Ш Е Њ Е

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: 064Г04/25 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.

О б р а з л о ж е њ е

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 допуну 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/радно 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 урбаниste или лиценцом урбаниste,
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 GRAĐEVINSKE 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 урбаниste 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 - „I категорија" подносиоцу захтева **„ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO"**, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, 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 NJ E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880 MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60
k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

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

Pančevo, jul 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Александар М. Бркић
дипл. инж. арх.
200 1482 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1482 14

РЕПУБЛИКА СРБИЈА • ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ • БЕОГРАД

У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Александар М. Бркић
дипл. инж. арх.
200 1482 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Број: 02-12/2025-23694
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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2026. 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

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

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

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča ul. Save Mrkaljka br. 30
MB: 20020008, PIB: 103798880

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60
k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

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

Pančevo, jul 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

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

SAGLASNOST

Investitor:	**BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča ul. Save Mrkaljka br. 30 MB: 20020008, PIB: 103798880
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica / Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60 k.p.br. 978/1 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, jul 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA

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

PROJEKTNI ZADATAK

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča ul. Save Mrkaljka br. 30
MB: 20020008, PIB: 103798880

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60
k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica / u Pančevu, u ul. Sinđelićeva br. 60 na katastarskoj parceli broj 978/1 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

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

Pančevo, jul 2026. godine

Potpis Investitora:

BB PRO SISTEM DOO BORČA

zastupnik **MILE VEKIĆ**
BB PRO SISTEM DOO
Beograd, ul. Save Mrkalja br. 30

URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 000340465 2026 08725 004 005 353 018
Датум : 24.02.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај решавајући по захтеву **ББ ПРО СИСТЕМ из Београда** 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 градње ОБЈЕКТА

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	**ББ ПРО СИСТЕМ**
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Синђелићева бр.60
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : **978/1**
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. **978/1** КО Панчево налазе се у градском блоку бр.**022** у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА -(зона изван центра-мали блок**), грађевинско земљиште остале намене-угаона парцела.

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 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 грађавинску линију у складу са овим планом.

- регулациона линија

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

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 на бочним, односно на мин.5,0м на задњој страни парцеле

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 геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора

остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) :

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади

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

ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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 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.

6.2. Висина надзитка: 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 надзитка 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 објеката 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 раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. 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 раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

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

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

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

- 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 компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактног 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:

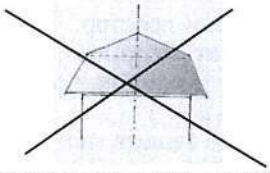
- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија-за бочну страну и 5,0м од задње границе парцеле.

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

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



Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:

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

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

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

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 отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

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

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

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

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

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

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

Зона ширег центра-МАЛИ БЛОК:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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.

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 ОБЈЕКАТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката 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)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
11.5	**15,5**	П+2+Пк/Пс/М

Угаони објекат: Дефинише се у односу на регулациону линију тако што су бочне странице оне ка суседним парцелама у блоку, а задње странице парцеле је наспрамна страна парцеле у односу на регулациону линију. Ови објекти имају две регулационе линије.

У зони угла блока која износи макс.20,0м по свакој регулацији, дозвољена је изградња једне етаже више у односу на План .

14.5	**18,5**		П+3+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 (орјентациони број етажа износи (П+1+Пк)

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

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

Напомена:

Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну **зону у дубини парцеле-изван зоне угла**

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

6.9.УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

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/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 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.
Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.
Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

6.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКАТИМА:

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.
Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.
За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже .
Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (уколико се односе на објекте у отвореном блоку паркинзи се обезбеђују на јавном паркингу уз партиципирање).
Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).
Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.
Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.
На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд.
Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.
Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.
Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади.
Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан,

остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

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 "Грејање" Панчево.

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

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.

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 патаметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).
Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа 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 трусном 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 рбанистичке 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 документацује 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 о условима, садржини и начину идавања сертификата о енергетским својстима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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.

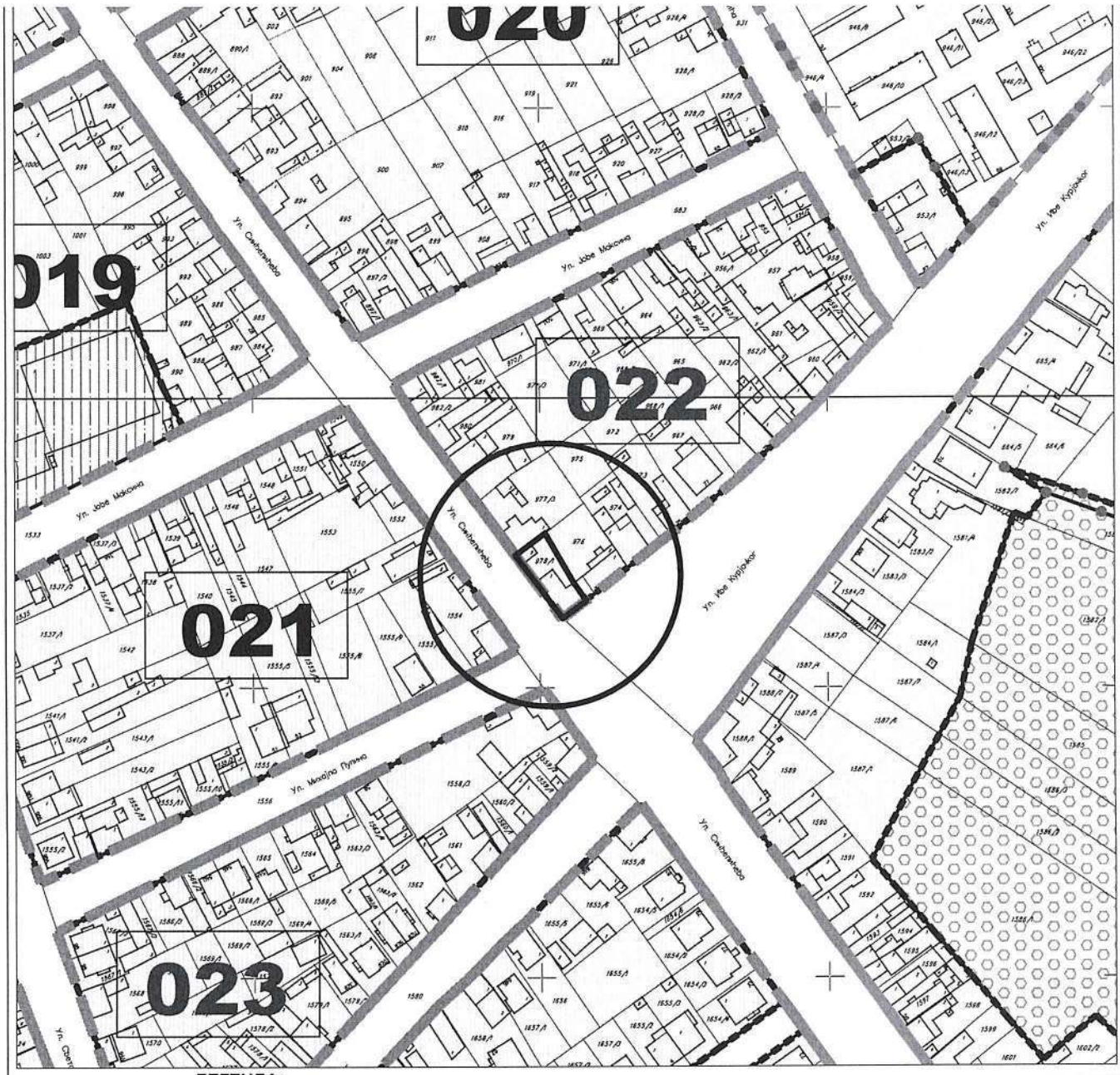
15. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистчког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("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



ЛЕГЕНДА:

предметна локација

граница обухвата плана

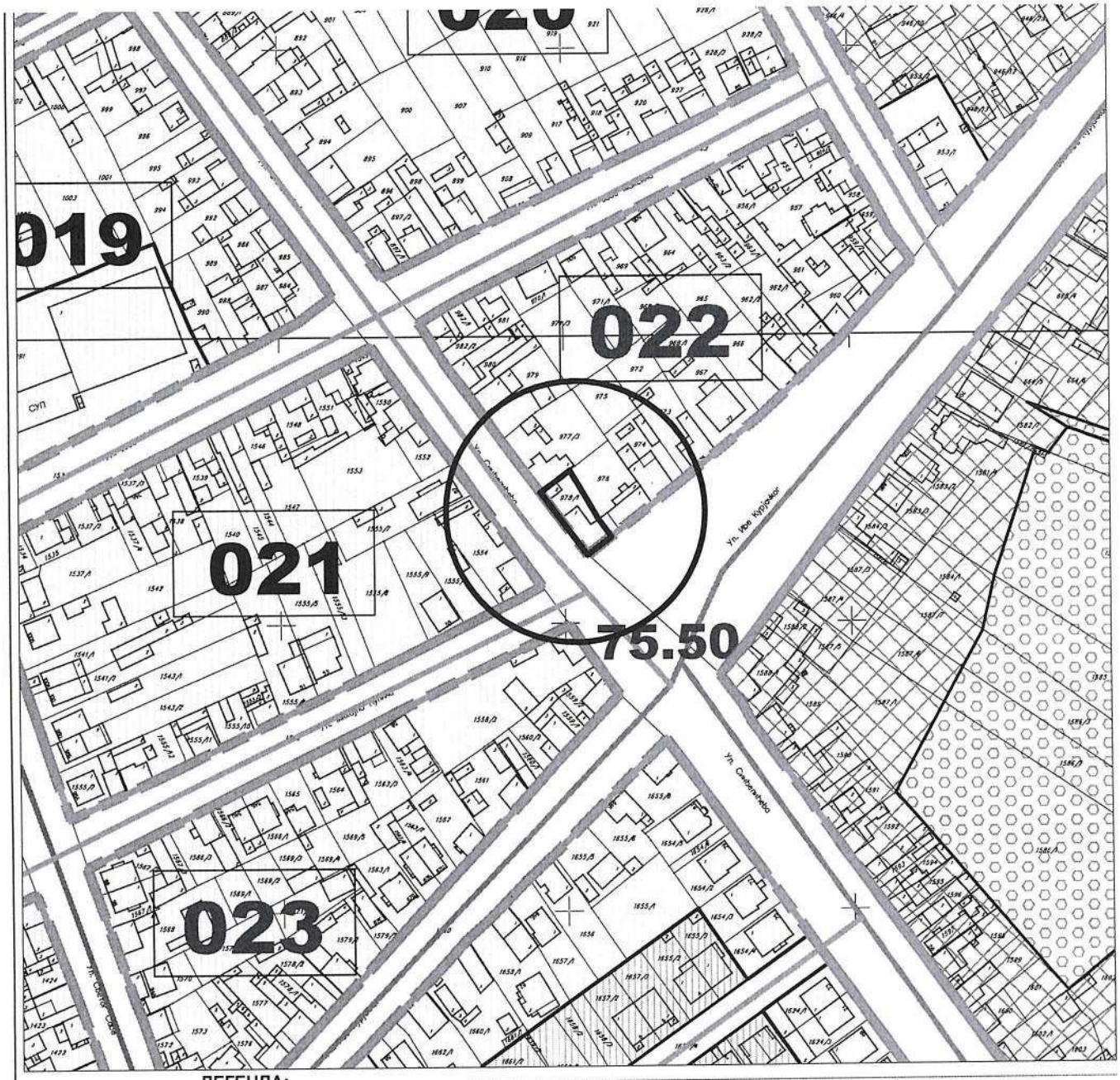
граница блокова

01-167 бројеви малих блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

становање са компатибилним наменама

РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, 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: 340465 2026
Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана за кат.парц. 978/1 К.О. Панчево	Цртеж бр. 1
Обрада: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:		Размера: /
			Датум: 02/2026.
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф:	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник	Параф:



ЛЕГЕНДА:

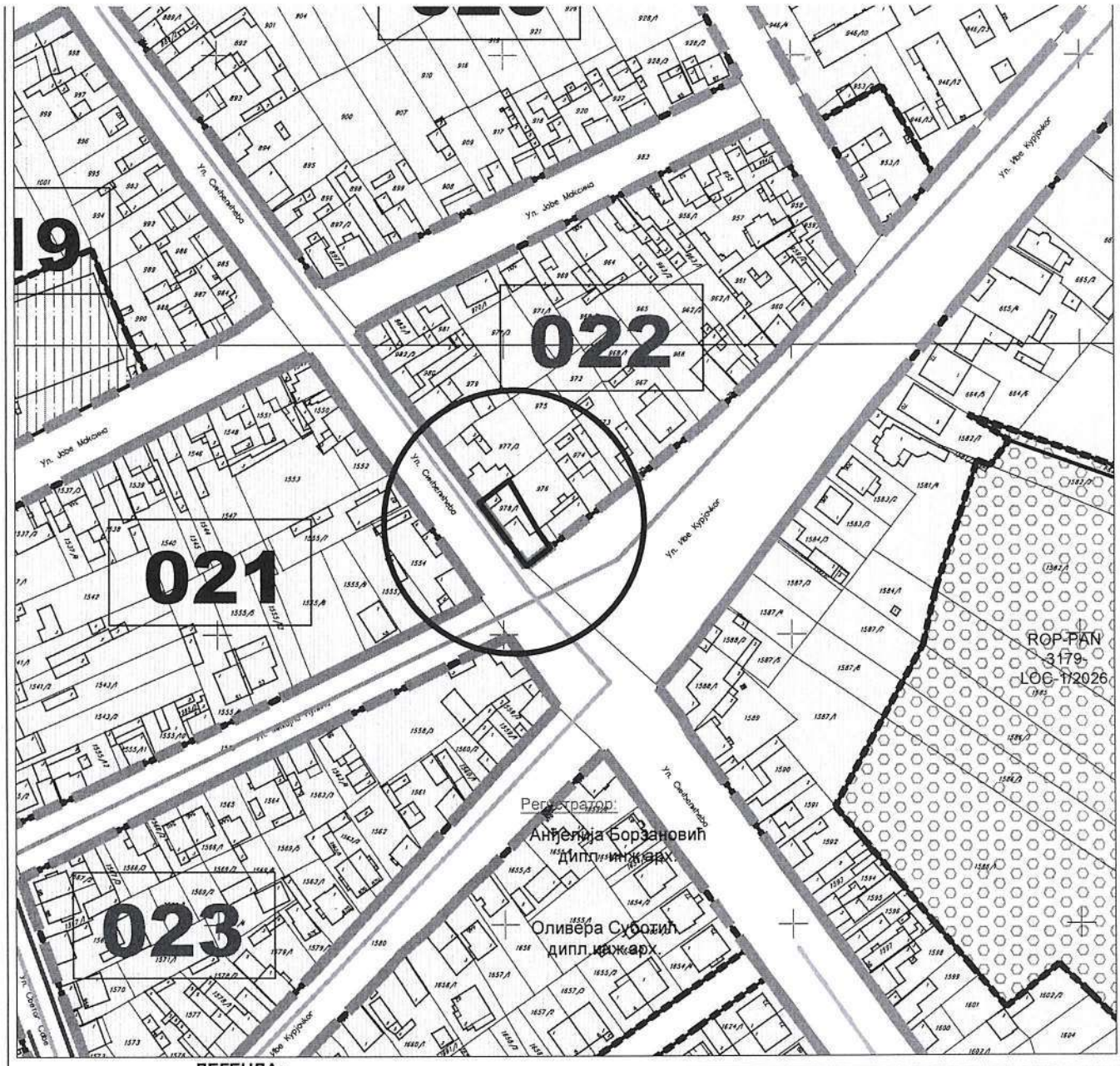
предметна локација
граница обухвата плана
граница блокова
регулациона линија

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

Напомена 1:
Број етажа важи само као орјентациони параметар

Постојеће саобраћајнице
стамбене саобраћајнице
сабирне 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: 340465 2026
Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:	Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина за кат. парц. **978/1** К.О. Панчево	Цртеж бр: 2
Обрада: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:		Размера: /
			Датум: 02/2026.
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф:	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник	Параф:



ЛЕГЕНДА:

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- топлана
- Главна Мерно Регулациона станица (ГМРС)
- Реонска Мерно Регулациона станица (РМРС)
- врелoвод/топловод

ПЛАНИРАНО
- ТО Центар - локација са могућношћу преиспитивања
- Реонска Мерно Регулациона станица (РМРС)
- Мерно Регулациона станица (РМРС)
- врелoвод/топловод
- гасовод, мрежа дистрибуције до 16 бар-а

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА и ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ
ПОСТОЈЕЋЕ
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА
- ТС 110/20
- ТС 35/10
- траса вод кv35
- траса вод кv20

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ
- ТКС - "Нова пошта"
- VI - "Стара пошта"
- оптички кабл
- ТТ канализација
- армирани ТТ кабл

ВОДОВОД
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- траса дистрибутивног водовода

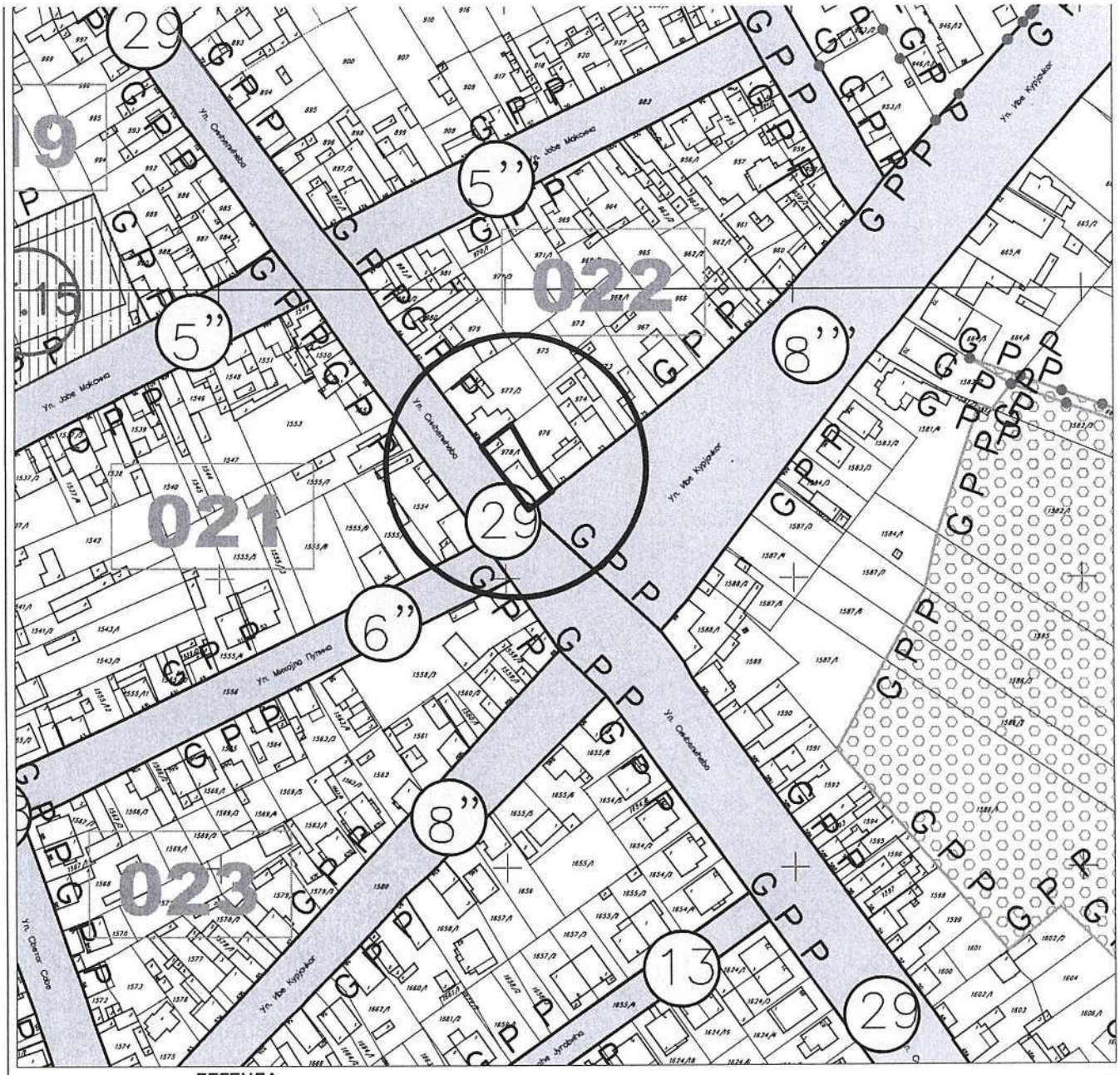
АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- постојећа црпна станица атмосферске канализације
- главни градски колектори атмосферске канализације
- планирани колектори атмосферске канализације
- зидани колектори мешовите канализације

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- постојећа црпна станица фекалних вода
- примарна мрежа колектора фекалне канализације
- главни градски колектор фек. канал. ФБ 600/1100

ПЛАНИРАНО
- FCS (....) планирана црпна станица фекалних вода
- планирани колектори фекалне канализације
- PPOV планирано постројење за пречишћавање санитарних отпадних вода

ПЛАНИРАНО
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА
- ТС 110/20
- траса вод од - кv110
- планирани оптички кабл
- планирани истурени степен
- планирана ТТ канализација

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: 340465 2026
Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:	Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила за кат. парц. бр. **978/1** К.О. Панчево	Цртеж бр: 3 Размера: /
Обрада: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:		Датум: 02/2026.
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф:	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник	Параф:



ЛЕГЕНДА:

предметна локација

GPP граница постојеће парцеле

GPO граница постојеће објекта

PGPO 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**	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: 340465 2026
Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр. **978/1** К.О. Панчево	Цртеж бр: 4
Обрада: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф:		Размера: / Датум: 02/2026.
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф:	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник	Параф:

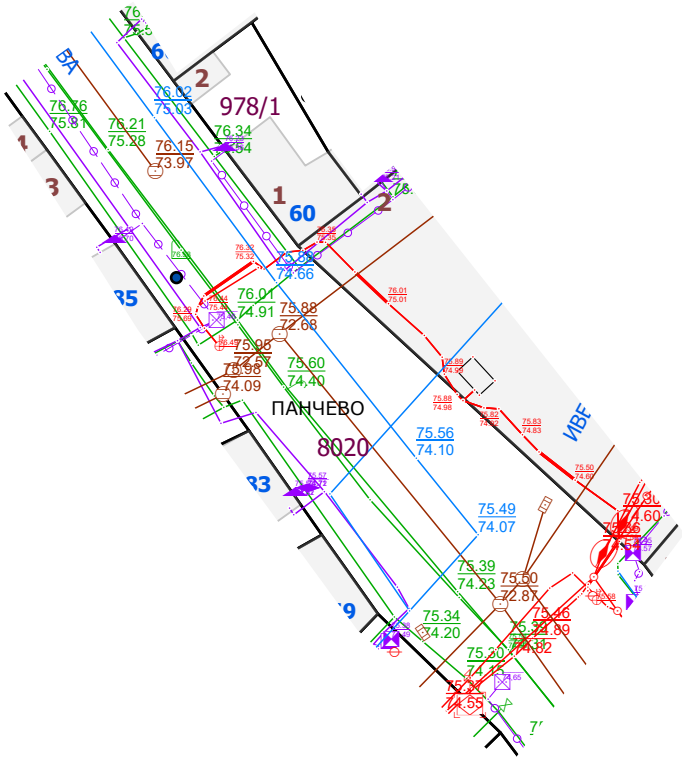
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 1/26/2026 3:01:07 PM

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-1667/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
26.01.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Vanja Zaharović Stojanović
26.01.2026. 14:55:27

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19
Број: 952-111-97649/2025
КО: Панчево

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 11/12/2025 2:59:07 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Катастарска парцела број:
978/1

Размера штампе: 1:500

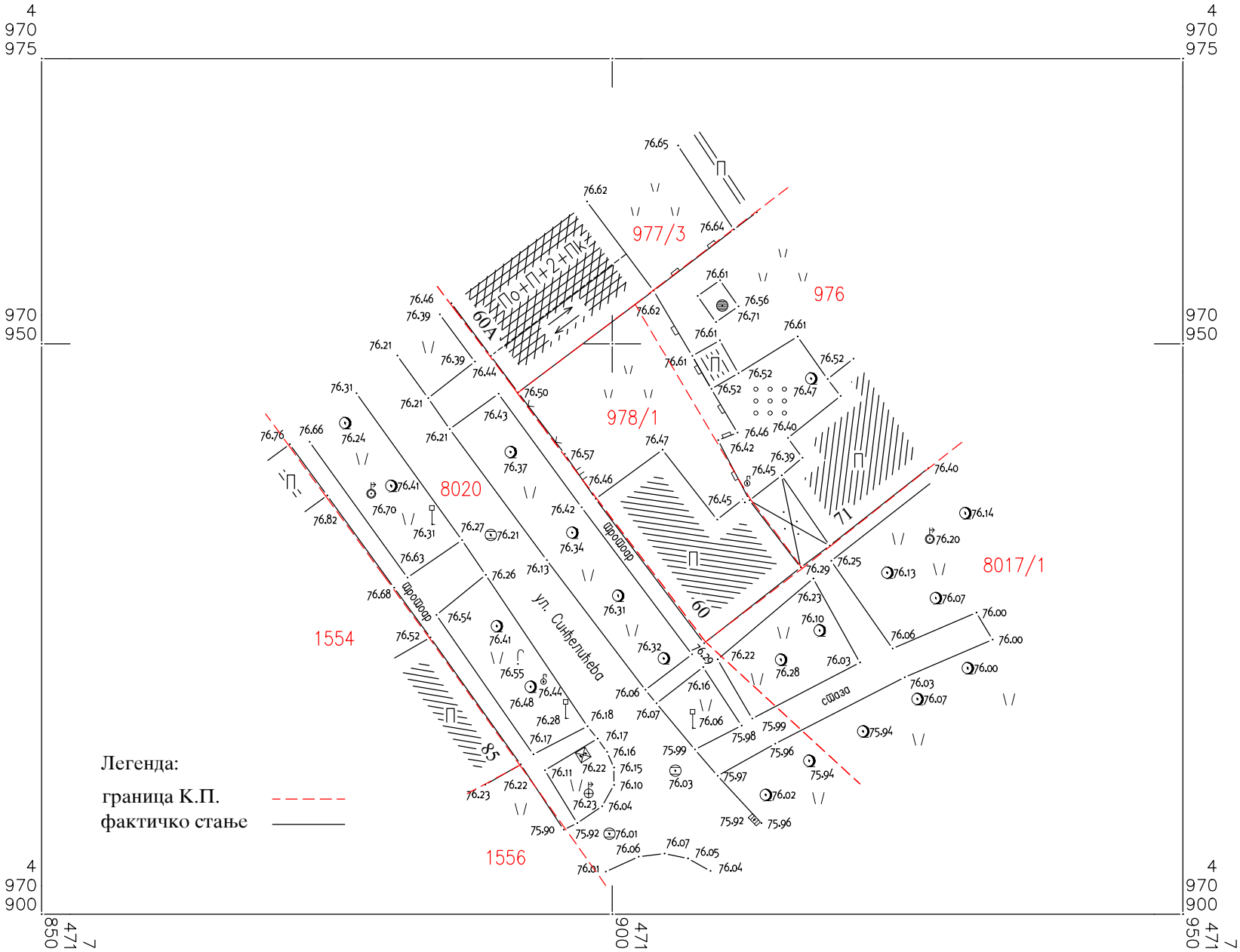
Датум и време издавања:
12.11.2025 године у 08:20

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера
Zlatko Hadžija
12/11/2025 12:58:54 PM

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера
Lav Antonio Valda Rajić
12/11/2025 13:56:19

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО
К.О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.П. 978/1



Slađana Marković 200070343

Digitally signed by Slađana Marković 200070343
Date: 2026.01.28 19:40:06 +01'00'

РАЗМЕРА 1:500

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) Снимано гпс+поларна метода Новембар, 2025. године

а

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

РАДЊА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ
МС ПРЕМЕР
МАРКОВИЋ СЛАЂАНЕ ПРЕДУЗЕТНИК
БЕОГРАД

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

РАДЊА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ
МС ПРЕМЕР
МАРКОВИЋ СЛАЂАНЕ ПРЕДУЗЕТНИК
БЕОГРАД

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 23.02.2026. 14:22:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**1dbc0173-b482-48d9-8d90-f90cbc233651**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	20.02.2026. 14:29
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СИНЂЕЛИЋЕВА
Број парцеле:	978/1
Површина m²:	314
Број извода (*):	20520

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	141
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	25
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	148

Имаоци права на парцели - Б лист

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

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-481006-25

Панчево, 08.12.2025

ББ ПРО СИСТЕМ
САВЕ МРКАЉА бр. 30
11000 БЕОГРАД

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 08.12.2025. године, поднетог у име BB PRO SISTEM , БЕОГРАД, САВЕ МРКАЉА бр. 30 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 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), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, СИНЂЕЛИЋЕВА бр. 60 парцела број 978/1, 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 45-11/2025 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 или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ), модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ), модула са 3 бројила , Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 1960мм, висине 2000мм и дубине 220мм.

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 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.
На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за 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 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.
Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорту објекта , исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П , на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.
Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXHX 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: Најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже

Опис прикључка до мерног места: од најближег нн стуба изградити кабловски вод каблом типа ПП00/А 4*150мм2 до КПК објекта

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

У КПК ЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.
На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 (за хидрант - противпожарни прикључак). У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.
КПКЕВ-1П (хидрант - противпожарни прикључак) повезати, пре осигурача, са КПКЕВ-2П , каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм2.КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм2

ПРЕ ПУШТАЊА У ПОГОН НН КАБЛА ОД НН СТУБА ДО КПК ОБЈЕКТА , ИЗВРШИТИ ПРЕВЕЗИВАЊЕ КОРИСНИКА У УЛИЦИ СИНЂЕЛИЋЕВА ОД М.ПУПИНА ДО Ј.МАКСИНА НА ТС СИНЂЕЛИЋЕВА 3 ИЗВОД РЕЗЕРВА НА ЧРС-у УГАО М.ПУПИНА И СИНЂЕЛИЋЕВА. НА СКС-У НА ЧРС-у УГАО СИНЂЕЛИЋЕВА И Ј.МАКСИНА НАПРАВИТИ КРАЈ ИЗ ТС СИНЂЕЛИЋЕВА 3. НН ИЗВОД 7 У ТС СУП КОЈИ НАПАЈА СКС БС ИСПРЕД ТС У Ј.МАКСИНА ИСКЉУЧИТИ. ПРЕИМЕНОВАТИ НН ИЗВОДЕ У ТС СИНЂЕЛИЋЕВА 3 НАКОН ПРЕВЕЗИВАЊА.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту ТРИ ОММ који се састоје од два (3) МОММ -9 и једног (1) МОММ-3 ,који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.
ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ПАРКИНГ ЛИФТ	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	21				

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и техничке керактеристике 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 објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	2.563.888,24	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	506.407,39	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	3.070.295,63	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО , Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати 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.

М.П.

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд * 137

Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :
1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН за објекат у Синђелићевој 60 Панчево

Р.БР.		НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.		**прикључни кабловски вод**				
	8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
	6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	8,00	3.130,00	25.040,00
	1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	20,00	2.256,66	45.133,20
	1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	2.311,46	23.114,60
	1.1.68	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен на зид, АБС, ДС или ЧРС са припадајућим прибором.	m	9,00	2.766,26	24.896,34
	6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	2,00	909,68	1.819,36
	6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање **песка**, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.	m3	3,00	5.370,40	16.111,20
	6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.	m3	3,00	5.587,92	16.763,76
	4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	20,00	21,92	438,40
	7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге ø110mm	m	10,00	1.317,84	13.178,40
	1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	2,00	2.599,00	5.198,00
	7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене ограде на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	30,00	948,80	28.464,00
	7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 H/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	kom	1,00	35.072,00	35.072,00
	6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	4,00	700,00	2.800,00
	6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	4,00	1.644,00	6.576,00
	9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1,00	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	0,00	85,00	0,00
	9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1,00	17.800,00	17.800,00
	9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	0,00	200,00	0,00

	7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са одлагањем	m2	5	964,48	4.822,40
	7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са израдом шљунчаног тампона и испуном фуга. Цена обухвата набавку шљунка и недостајућих плоча. Испорука и транспорт и израду шљунчаног тампона	m2	5	1.402,88	7.014,40
	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. - Ø110 mm	m	10	16.768,80	167.688,00
		Укупно прикључни кабловски вод				**471.522,06**
		РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
	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
	3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00
	3.1.25	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 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
	1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
	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	21,00	34.996,25	734.921,25
	1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	0,00	861,95	0,00
	3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	63,00	860,95	54.239,85

	3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	0,00	886,95	0,00
	1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	6.797,40	67.973,96
						1.447.368,50
		УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.		**ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**				
	9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	444.720,00	444.720,00
		УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				**444.720,00**
		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 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	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
	1.2.14	ВЕЗИВАЊЕ КАБЛА PP00 (Ал или Цу) пресека до 4x150mm² 1kV НА НАДЗЕМНУ МРЕЖУ	ком	1,00	4.932,00	4.932,00
		Службени надзор над изградњом еео	ком	1,00	62.966,00	62.966,00
		таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
		ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација ОД 9-32 бројила	ком	21,00	674,00	14.154,00
		Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				**200.277,68**
СВЕГА (без пореза на додату вредност):						**2.563.888,24**

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова

Руководилац Сектора за
енергетику и инвестиције

Марија Вујић,дипл.инж.ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

08.12.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: **8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-481006-25**

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **индивидуални**

Трошкови прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	нн вод					
1	нн вод	рсд	1,00	471.522,06	471.522,06	0,00
				ЗБИР:	**471.522,06**	**0,00**
	документација					
1	пројекат и дозволе за нн вод	рсд	1,00	444.720,00	444.720,00	0,00
				ЗБИР:	**444.720,00**	**0,00**
	омм					
1	омм са тб	рсд	1,00	1.447.368,50	1.447.368,50	0,00
				ЗБИР:	**1.447.368,50**	**0,00**
	остало					
1	остали троШкови	рсд	1,00	200.277,68	200.277,68	0,00
				ЗБИР:	200.277,68	**0,00**
				УКУПНО	2.563.888,24	0,00
				ПДВ 20%	512.777,65	0,00
				ИЗНОС	3.076.665,89	0,00

Трошкови система због прикључења

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
	Претходно одобрена снага					
				ЗБИР:	**0,00**	0,00
	Одобрена снага					
1	станови (Широка потрошња)	kW	241,50	1.397,95	337.604,92	0,00
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	51,75	1.397,95	72.343,91	0,00
5	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
6	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
	ЗБИР:				506.407,39	**0,00**
				УКУПНО	506.407,39	0,00
				ПДВ 20%	101.281,48	0,00
				ИЗНОС	607.688,87	0,00

Укупан износ

	УКУПНО	ЕД
СВЕГА	*3.070.295,63*	*0,00*
ПДВ 20%	*614.059,13*	*0,00*
ИЗНОС	*3.684.354,76*	*0,00*

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

ГРЕЈАЊЕ
ПАНЧЕВО

4/353
30.12.2025

Наш број: ТР/С-1988
Панчево, 29.12.2025

"BB PRO SISTEM" D.O.O.
Саве Мркаља бр. 30, Борча
БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Претходни услови за израду техничке документације

Поводом вашег захтева, а на основу приложене Главне свеске ИДР-а достављамо претходне услове за потребе израде техничке документације за изградњу:

вишепородичног стамбеног објекта, П+4+Пс (приземље, четири спрата и повучени спрат) са 14 (четрнаест) стамбених јединица
у Панчеву у ул. Синђелићева бр. 60, на катастарској парцели бр. 978/1 к.о. Панчево, инвеститор " BB PRO SISTEM " D.O.O., Борча ул. Саве Мркаља бр. 30 из Београда.

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

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАНЧЕВО

В.Д. ДИРЕКТОР-а
Предраг Живковић

ЈКП "ХИГИЈЕНА" ПАНЧЕВО
Примљено: 30 DEC 2025
Број: Прилог:
02-164-2 2025-0106

ХИГИЈЕНА ЈКП
ПАНЧЕВО

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

Наш број: 02-164-2/2025-0106
29.12. 2025.год
Панчево

BB PRO SISTEM DOO
САВЕ МРКАЉА 30
БОРЧА БЕОГРАД

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон. 9/2020, 52/2021 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 објеката: Синђелићева 60, Панчево.
Катастарска парцела топографски број: 978/1 КО Панчево
Укупна површина парцела: $P_{укупно}$= 314,00m^2
Укупна бруто површина објекта: $P_{укупно}$= 1320,00m^2

Намена објеката: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: BB Pro Sistem d.o.o., Саве Мркаља 30 Борча, Београд, за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+4+Пс са 14 стамбених јединица, гаражом у објекту са 8 ГМ, паркингом на парцели са 6 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 једниница) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена" уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

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

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

ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс.013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

површина износи P=1 000 - 3 000m^2 потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m^2 обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lit.

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

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

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена" Панчево

Драган Вукосављевић, инж.маш

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ХИГИЈЕНА ПАНЧЕВО 1

в.д. директора ЈКП „Хигијена" Панчево

Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1 број : 217-50/26
Датум : 12.01.2026. године.
ПАНЧЕВО
/ВБ/

BB PRO SISTEM DOO
ул. Саве Мркаља, бр. 30,
Борча, Београд.

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исходовање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс (са 14 стамбених јединица), који је планиран на кат.парцели бр. 978/1 К.О. Панчево, ул. Синђелићева бр.60, Панчево.

ВЕЗА : Захтев бб. од 29.12.2025. године, поднет од стране BB PRO SISTEM DOO, ул. Саве Мркаља, бр. 30, Борча, Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.01.2026. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исходовање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс (са 14 стамбених јединица), који је планиран на кат.парцели бр. 978/1 К.О. Панчево, ул. Синђелићева бр.60, Панчево.

У вези захтева бб. од 29.12.2025. године, поднет од стране BB PRO SISTEM DOO, ул. Саве Мркаља, бр. 30, Борча, Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.01.2026. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исходовање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс (са 14 стамбених јединица), који је планиран на кат.парцели бр. 978/1 К.О. Панчево, ул. Синђелићева бр.60, 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 и исходовање локацијских услова, 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 израду Урбанистичког пројекта и 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 и 94/24-усклађени дин. изн и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Бсих

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД

СРБИЈАГАС

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ББ ПРО СИСТЕМ“ ДОО

ул. Саве Мркаља 30
Београд, Борча

Ваш број: .....

Наш број: 05-02-4-14/2262-1

Датум: 12. 01. 2026.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Синђелићева 60 на кат. парц. бр. 978/1 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 29.12.2025.год., наш број 05-02-4-14/2262 од 30.12.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Синђелићева 60 на кат. парц. бр. 978/1 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
  - **Дистрибутивни гасовод (Pmax=3bar)** од полиетиленских цеви Ø40 и Ø63 дуж улице Синђелићеве и Иве Курјачког, паралелно са грађевинском линијом објеката, са кућним гасним прикључцима (тренутни радни притисак је 1bar) - **изграђен и у функцији**
  - **Челични доводни гасовод за МРС „Нова Утва“** димензија Ø168,3 изграђен према API Stand 5L Grade B дуж улице Синђелићеве, паралелно са грађевинском линијом објеката. Гасовод је пројектован за притисак до 6bar (тренутни радни притисак је 3,5bar) – **изграђен и у функцији,**
  - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

тел. (централа): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija.pancevo@srbijagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

21000 Нови Сад, Народног Фронта 12/VII Тел. 021/481-2703 Факс. 021/481-4305 21000 Нови Сад, Народног Фронта 12/VII

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних и 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
Врeловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали врeловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло виског зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и заштите од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб

крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне

- Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите гасовода;
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз надзор ЈП"СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора;
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

Челични гасоводи средњег притиска

- 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,	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и заштите од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- 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)
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.

- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- При уздужном вођењу гасовода у коловозу мин. дубина укопавања гасовода је 1,35м.
- Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Миним. удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.
- 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.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Синђелићева 60 на кат. парц. бр. 978/1 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта. На предметној парцели постоји кућни гасни прикључак (КГП). Ако се КГП налази на месту предвиђеном за изградњу будуће зграде, потребно да поднесете захтев за његово укидање или измештање. Укидање или измештање ће обавити радници ЈП „Србијагас“ или предузеће ангажовано од стране ЈП „Србијагас“, о трошку инвеститора.

Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).

Претходно је потребно проверити да ли капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе за гасом објекта.

Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице 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 објекта.

Природни гас у вишпородичном стамбеном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кућних мерних сетова (КМСГ-4) за сваки стан, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

5. Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.

6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.

7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвовољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

9. 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.

10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

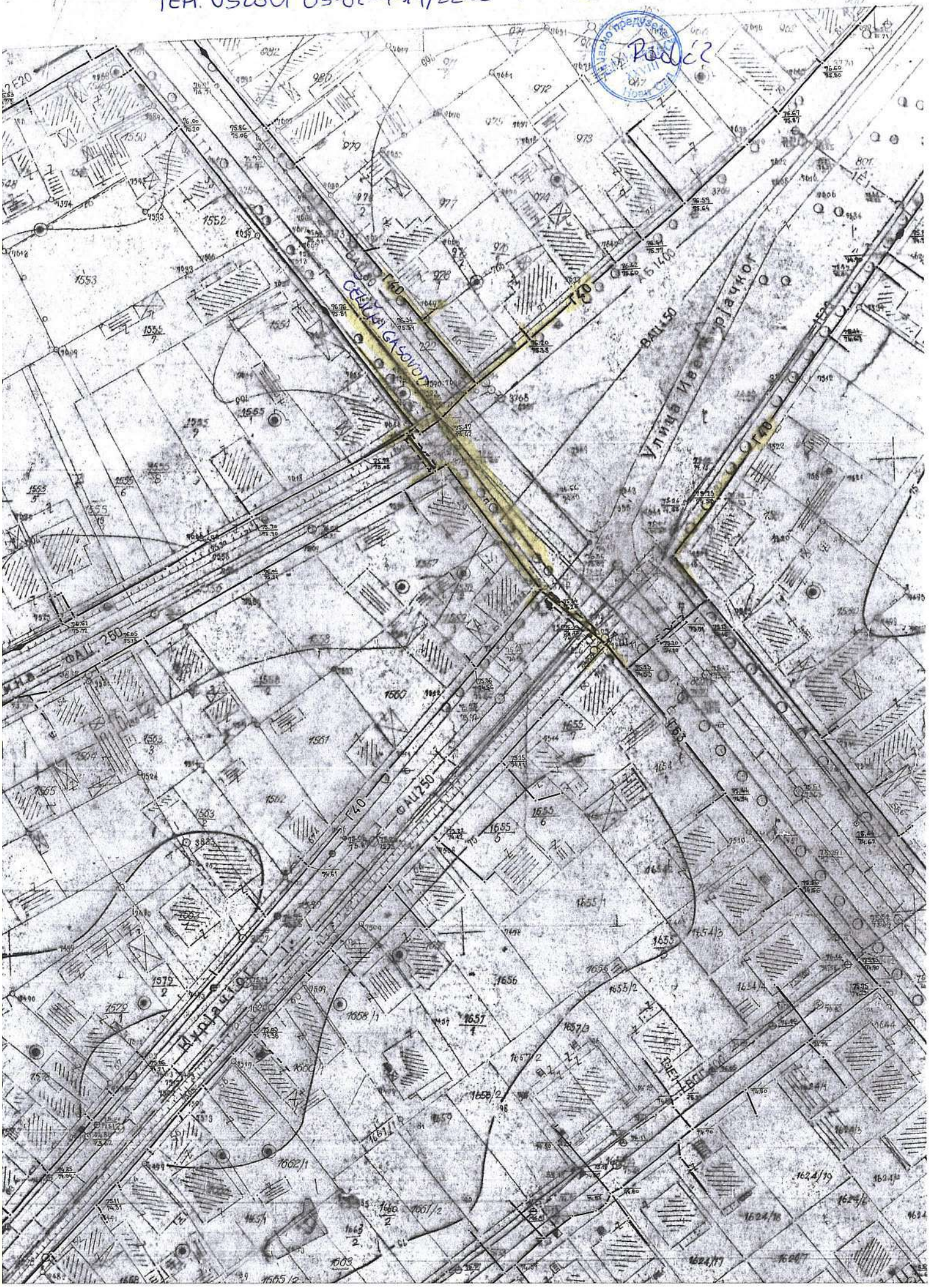
Здравко Радић, дипл.инг.маш.

Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:
1.Наслову
2.РЈ «Дистрибуција» Панчево
3.Архиви

ТЕХ. УСЛОВИ 05-02-4-14/2262-1 ОД 12.01.2026



Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/591847/2-2025
ДАТУМ: 29.12.2025.
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

BB PRO SISTEM DOO

Саве Мркаља 30
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ул. Синђелићева бр. 60 у Панчеву

Веза број: 591847/1 од 29.12.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 29.12.2025. године, који је у Ваше име поднео *Archi Tec* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (П+4+Пс) у ул. Синђелићева бр. 60 у Панчеву, на катастарској парцели број 978/1 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

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

У Улици Синђелићева и Иве Курјачког постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево

- **Подземни оптички каблови у ПЕ цеви**
- **Положена ПЕ цев**
- **Подземни разводни тк каблови**
- **Постојећа тк канализација, капацитета 2x3 Ф110мм**

- ❖ Технички услови прикључења

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

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

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

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

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објеката 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, полупречник кривине треба да износи р > 2,3 м ради не сметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

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

- o Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново 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..

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

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

Ивана Младеновић, тел. 013/331-155, 064/6511-712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan Grujić 200028130

Digitally signed by Dejan Grujić 200028130
Date: 2025.12.29 11:43:54 +01'00'

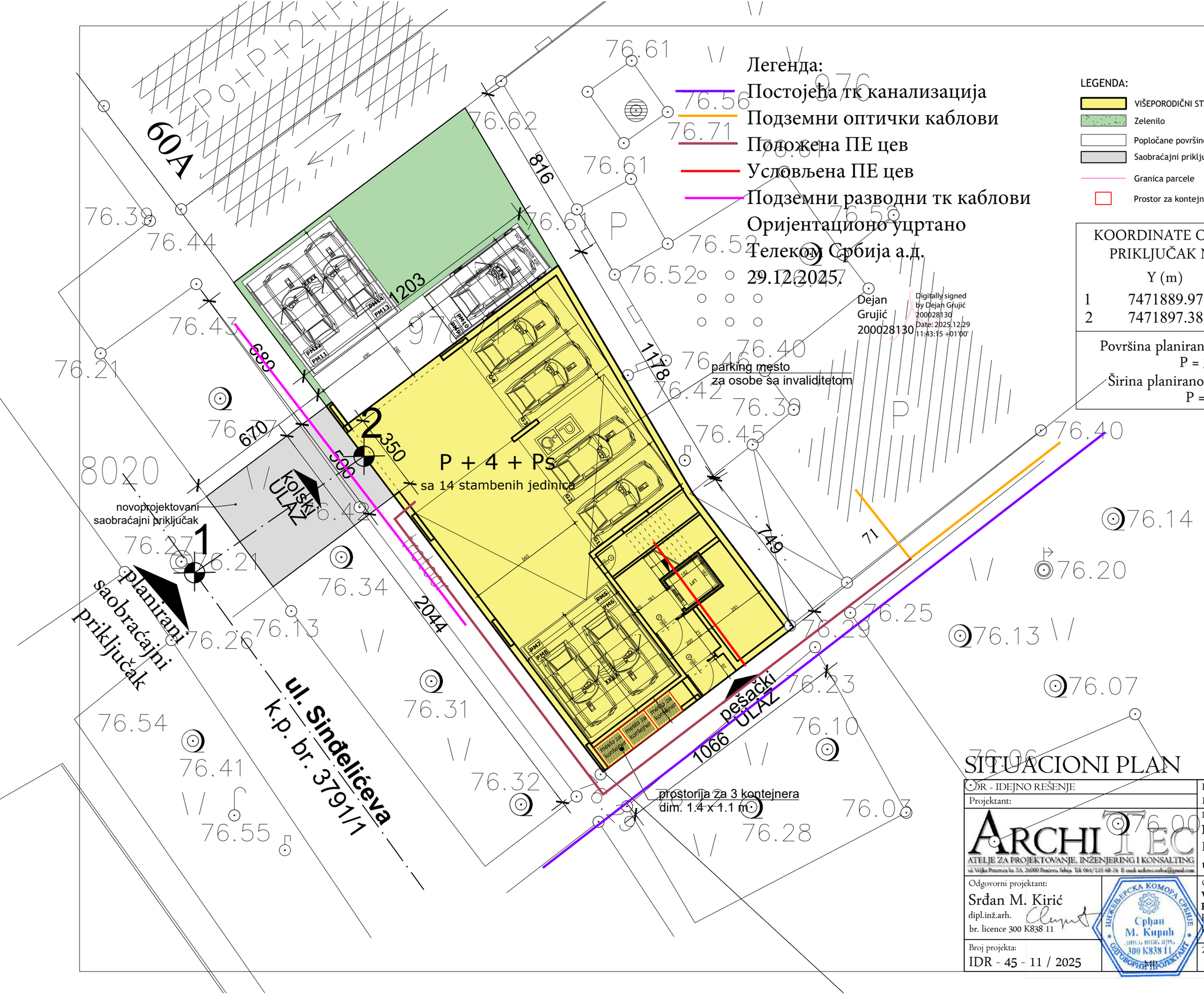
Легенда:
Постојећа тк канализација
Подземни оптички каблови
Положена ПЕ цев
Условљена ПЕ цев
Подземни разводни тк каблови
Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
29.12.2025.

Dejan Grujić 200028130
Digitally signed by Dejan Grujić 200028130
Date: 2025.12.29 11:43:15 +01'00'

LEGENDA:
- VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps
- Zelenilo
- Popločane površine
- Saobraćajni priključak
- Granica parcele
- Prostor za kontejner

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7471889.979	4970932.619
2	7471897.385	4970938.092

Površina planiranog kolskog priključka:
P = 33.59 m²
Širina planiranog kolskog priključka:
P = 5.00 m



SITUACIONI PLAN

R = 1 : 150

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/ 135 68 26 E-mail: architec.serbia@gmail.com	Investitor: BB PRO SISTEM DOO Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60 k.p.br. 978/1 KO Pančevo
Broj projekta: IDR - 45 - 11 / 2025	Znak: AG · Datum: XI 2025. · Broj crteža: 1

Инжењерска комора Србије Срђан М. Кирић дипл. инж. арх. 300 К838 11 Одговорни пројектант

Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-932/2025
Панчево, 23.01.2026.

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „ББ Про Систем“ из Београда (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:

Р Е Ш Е Њ Е О У С Л О В И М А
за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели топ. бр. 978/1 К.О. Панчево у ул. Синђелићевој у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Синђелићеве у Панчеву, на кат.парцели 8020 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi Tec“ Панчево. 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. Синђелићеве, 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. Синђелићеве на кат.парцели бр. 8020 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

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

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

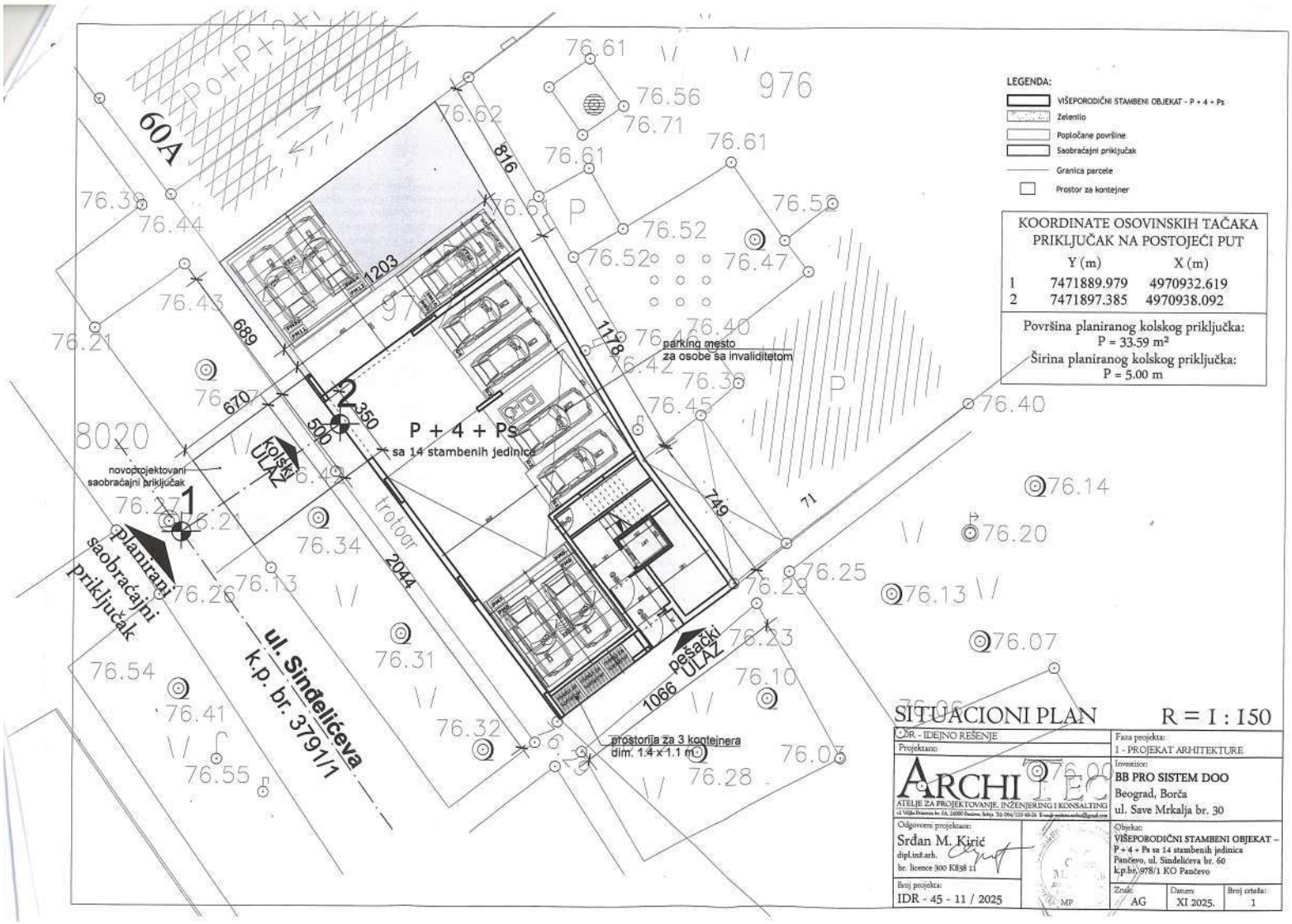
Координатор у области урбанизма,
управљања путевима и одржавању објеката: Јован Станковић дипл. инж. саобраћаја

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

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО



KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7471889.979	4970932.619
2	7471897.385	4970938.092

Površina planiranog kolskog priključka:
P = 33.59 m²
Širina planiranog kolskog priključka:
P = 5.00 m

SITUACIONI PLAN

R = I : 150

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: I - PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektant: ARCHI TEC, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING, ul. Vilja Ivanova br. 18, 26000 Pančevo, Srbija, Tel: 064/125 46 26, E-mail: archi.tec.arh@gmail.com	Investitor: BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić, dipl.inž.arh., br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sindelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 KO Pančevo
Broj projekta: IDR - 45 - 11 / 2025	Znak: AG; Datum: XI 2025.; Broj crteža: 1

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15, Тел/Факс 013-319-477
e-mail: office @ vodovdpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-/1
Панчево, 27.05.2026. год.

Инвеститор: BB PRO SISTEM DOO Београд, Борча, улица Саве Мркаља бр. 30 Пуномоћник: „ArchiTec" Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Улица Синђелићева бр. 60, кат. парц. 978/1 К.О. Панчево

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, улица Синђелићева бр. 60, кат. парц. 978/1 К.О. Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-1336) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево mail- ом дана 24.02.2026. год. и измене захтева достављене дана 29.05.2026. године, који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, улица Синђелићева бр. 60, кат. парц. 978/1 К.О. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр ИДР- 45 - 11 / 2025 новембар 2025 који садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec" Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- Парцела инвеститора има водоводни прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево је BB PRO SISTEM DOO Београд, Борча, улица Саве Мркаља бр. 30

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

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење планираног објекта на градски водовод све док се не изврши укидање постојећег водовода Ø 80 и изградња новог градског водовода PE OD 160 у улици Синђелићевој – на потесу од улице Иве Курјачког до улице Јове Максина.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу биће могуће тек након изградње нове градске водоводне мреже и исходовања употребне дозволе.
- Нову водоводну мрежу изградити од PE цеви пречника OD160, превезати све постојеће кућне прикључке на новоизграђену мрежу и повезати новоизграђену мрежу на постојеће водоводне мреже у улицама Јове Максина и Иве Курјачког.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација" Панчево закључи уговор о изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
  - прибављање и израду пројектно техничке документације;
  - изградњу дела градског водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје) и укидање постојећег водовода од азбестцемента Ø80;
  - повезивање новоизграђеног водовода са постојећим градским водоводима;
- **Овим уговором се обухватају радови на пројектовању и изградњи водоводне мреже од PE цеви пречника OD160 у дужини од око 150 метара.**
- **Пројектовање и изградња прикључка на инсталације водовода за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходовања употребне дозволе за градску водоводну мрежу.**
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Места повезивања са постојећом инсталацијом градске водоводне мреже пројектант одређује на основу важеће планске документације, услова ЈКП Водовод и канализација Панчево, стандарда и прописа за ову врсту посла, података прикупљених на терену и правила струке.

- Ситуација која је дата у прилогу садржи оријентационе податке о постојећим инсталацијама. Пројектант је дужан да елементе за пројектовање и прикључење прибави од надлежне установе као и да изврши све потребне провере и снимања на терену.
- Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојеће водоводне мреже, и губитка због не испоручене воде корисницима све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор;
- Пројектовање и изградњу/реконструкцију урадити у складу са: Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године); Важећим правилницима и техничким условима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова, важећим Законом о планирању и изградњи;
- Сви технички подаци неопходни за израду пројектно техничке документације и изградњу недостајуће инфраструктуре (наведене водоводне мреже) биће дефинисани посебним условима приликом израде пројектно техничке документације.

<u>Водовод (прикључак за планирани објекат):</u>

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у улици Синђелићевој а након изградње недостајуће инфраструктуре и исходовање употребне дозволе за новоизграђени улични водовод.
- Тражени пречник водоводног прикључка на градски водовод OD 75
- За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта, који се налази на око 1,5m иза регулационе линије.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (Ø50/20mm) којим ће се мерити укупна потрошња за планирани објекат (санитарна + хидрантска вода).
- Након главног водомера обавзно извршити раздвајање санитарне и хидрантске инсталације.
- Димензије водомерног окна (светли отвор) 1,4x2,0x1,5m односно морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС" 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне)
- Главни водомер за стамбени део објекта као и сви појединачни водомери морају у сваком тренутку бити приступачан за очитавање, интервенције и редовно одржавање.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација" Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације" Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да ће уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

<u>Фекална канализација:</u>

- На предметној локацији у улици Синђелићевој постоји изграђена фекална канализациона мрежа од PVC канализационих цеви пречника OD 250.
- У складу са нацртом из Идејног решења, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у улици Синђелићевој. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциранн је на прописаном растојању, на око 1,5m од регулационе линије.
- Прикључање извршити на шахт (кт 76,15/ кдц 73,97), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација" Панчево о трошку инвеститора
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољено прикључање путем цевне ревизије.

- Ревизиони шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова (отворена кинета) и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација" Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације" Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом, прикључање планираног објекта извести на колектор атмосферске канализације у улици Синђелићевој
- У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта.
- Прикључање извршити на шахт (кт 75,99/ кдц 72,62), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација" Панчево о трошку инвеститора
- Прикључни шахт је по Идејном решењу лоциран на улазу у објекат, на око 1,5 mod регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објеката једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- 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 канализације" Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација" Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је 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 („Сл. лист општина Панчево, Ковин и Опово" бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево" бр. 1/94, 4/94 и 11/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и 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, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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

Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходовања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП “Водовод и канализација“ Панчево.
Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП “Водовод и канализација“ Панчево.
Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канлизацоне мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.
НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

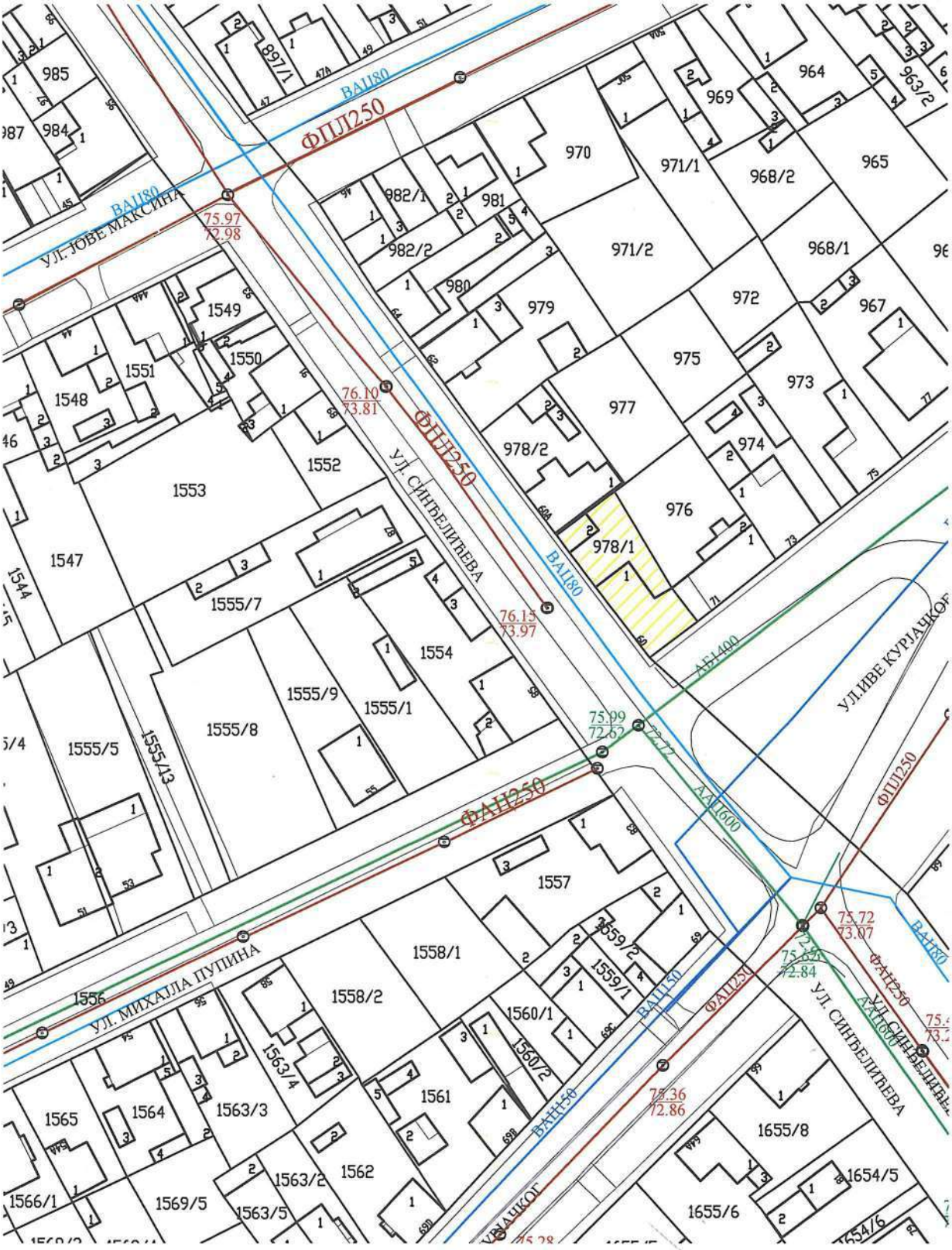
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, улица Синђелићева бр. 60, кат. парц. 978/1 К.О. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

ВД ДИРЕКТОРА

Ненад Ракић, дипл. менаџер

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	24.02.2026.
Обрадила	З.Банђур

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: 19
Дана: 13.01.2026.
П а н ч е в о
МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137.Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1400 од 29.12.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора „BB PRO SISTEM" ДОО, Београд, Саве Мркаља 30, Борча, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели 978/1 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели 978/1 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

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

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

- **Дуж улице Иве Курјачког**, приликом земљаних радова на каналима за инсталацију и канализацију, откривен је велики број фрагмената керамичких посуда из позног средњег века и периода мађарске и турске доминације.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели 978/1 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели 978/1 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

0.11. KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 19/3
Дана: 12.8.2026.
П а н ч е в о
МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 - др. Закон, 6/20 – др. Закон, 5/2021- др. Закон и 76/23 – други закон), на захтев бр. 19/2 од 11.8.2026 године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг„ArchiTec" д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7 у име инвеститора „BB PRO SISTEM" ДОО Београд, Саве Мркаља бр. 30, доставља

Мишљење на Нацрт Урбанистичког пројекта ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели бр. 978/1 к.о. Панчево

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 ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели бр. 978/1 к.о. Панчево, који је израдио Александар Бркић ПР „ENTERIJER MASIV", одговорни урбаниста Александар М. Бркић дипл.инг.арх. број лиценце: 200 1482 14,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели бр. 978/1 к.о. Панчево, потврђено је да су у поглављу „6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА", уграђени услови Завода бр. 19 од 13.01.2026., из ког разлога може добити позитивно мишљење на нацрт урбанистичког пројекта.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пс на адреси ул. Синђелићева 60, Панчево, на кат. парцели бр. 978/1 к.о. Панчево.

Вршилац дужности директора

Милица Минић

TEKSTUALNI DEO

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30
MB: 20020008, PIB: 103798880

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps /** sa 14 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60
k.p.br. 978/1 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. 978/1 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Sinđelićeva br. 60 u Pančevu, u gradskom bloku broj **022**, namena **STANOVANJE SA KOMPATABILNIM NAMENAMA – zona izvan centra**, mali blok – ugaona parcela.

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 978/1 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Sinđelićeva br. 60. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcele 978/1 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalazi se u zoni izvan centra – **mali blok 022**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama, gradsko građevinsko zemljište ostale namene – ugaona parcela. Parcela k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Sinđelićeva – k.p.br. 8020 K.O. Pančevo i ulici Ive Kurjačkog – k.p.br 8017/1 K.O.Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 952-111-97649/2025 od 11.12.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 20520 za k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	314,00 m^2
Broj parcele:	978/1
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:
BB PRO SISTEM DOO BORČA

Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 978/1 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 022 u zoni izvan centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 978/1 K.O. Pančevo sa jugozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Sinđelićeva preko koje je uspostavljen novoprojektovani kolski priključak (k.p.br. 8020 K.O. Pančevo). Sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Ive Kurjačkog (k.p.br. 8017/1 K.O. Pančevo), sa severoistočne strane graniči se sa parcelom k.p.br. 976 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane se graniči sa parcelom k.p.br. 977/3 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 978/1 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela broj 978/1 K.O. Pančevo, definisana je tackama 1 – 7, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700

Površina k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo je **314,00 m^2**.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastastarske parcele k.p.br. 8020 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ul. Sinđelićeva /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 7.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 8 - 13 odnosno prostor definisan tačkama 1 - 13 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

	Y (m)	X (m)
8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

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 **000340465 2026 08725 004 005 353 018** od 24.02.2026. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskoj parceli broj 978/1 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u prekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i 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 20520 na predmetnoj k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo upisani su sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA – P / / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a. Površina = 141,00 m^2.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 25,00 m^2.

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazi, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu k.p.br. 978/1 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. **978/1** КО Панчево налазе се у градском блоку бр.**022** у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА -(зона изван центра-мали блок)**, грађевинско земљиште остале намене-угаона парцела.

Na katastarskoj parceli broj 978/1 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

- регулациона линија

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 978/1 K.O. Pančevo. Građevinska linija udaljena je 0,00 m od regulacione linije i k.p.br. 8020 (ul. Sinđelićeva) i 8017/1 K.O. Pančevo (ul. Ive Kurjačkog). Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

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 на бочним, односно на мин.5,0м на задњој страни парцеле

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju, u prekinutom je nizu, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

Sve je detaljno kotirano i prikazano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju, koji je deo Urbanističkog projekta.

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje objekta i otvora na objektu, i u prizemnom i u spratnom delu objekta.

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, доксати, 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

Širina uličnog fronta parcele ka ul. Sinđelićeva iznosi 27,33 m; a ka ulici Ive Kurjačkog iznosi 10,66m. Na obe fasade su predviđeni ispusti:

ISPUSTI NA FASADAMA:

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 320,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (128,00 m²)
Ukupno ostvareno: **19,87%** (63,60 m²)

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 165,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (66,00 m²)
Ukupno ostvareno: **24,10%** (39,76 m²)

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

Površina fasade prema zadnjem dvorištu: P = 186,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (55,80 m²)
Ukupno ostvareno: **17,12%** (31,85 m²)

Na zadnjoj fasadi prema k.p.br. 976 K.O. Pančevo nisu predviđeni erkeri.

Sve je detaljno kotirano i prikazano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju, koji je deo Urbanističkog projekta.

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 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.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,32 m** što je u skladu sa Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – *broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

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

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

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

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

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju prema ul. Sinđelićeva i ul. Ive Kurjačkog, uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **14,30** m što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 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“):

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka ulici Ive Kurjačkog i zadnjem dvorištu, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema prednjem i zadnjem dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odovodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom. Izlaz na krov zbog održavanja i provetravanja predviđen je kroz otvor u ploči na podestu stepeništa povučenog sprata dimenzija 1.00 x 1.40 cm i krovni prozor dimenzija 1.00 x 1.40 cm.

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 отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

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

Planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine *h = 2,00 m*** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) - ***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 објеката (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

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).

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-932/2025** od 23.01.2026. godine, **novoprojektovani** *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Sinđelićeva na k.p.br. 8020 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini* ***5,00m****, površine* ***33,59 m²****.*

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7471889.9450	4970932.7570
2	7471897.5040	4970937.9560

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-МАЛИ БЛОК:
Максимално под објектима (Из) = 80%
Минимално под зеленим површинама = 20%
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.
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.

<u>OBEZBEĐENO ZELENILA – UKUPNO 20,02%</u>

1. zelenilo na parceli / tlu P = 45,75 m^2 = **14,58%**
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 171,20 m^2 iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 17,12 m^2 = **5,45%**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. = 45,75 + 17,12 =
62,87 / 314,00 (površina parcele) x 100 = 20,02%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	**m^2**	**%**
pod OBJEKTOM	220,00	70,07
popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
zelenilo na parceli	45,75	14,58
POVRŠINA PARCELE	**314,00**	**100,00**
zelenilo na parceli / tlu	45,75	14,58
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	17,12	5,45
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 20%)	**= 62,87**	**= 20,02**

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		**Ostvareni parametri za parcelu k.p. br. 978/1**
Ukupna površina predmetne parcele		**314,00 m^2**
NETO površina planiranog objekta		1.152,91 m^2
BRGP planiranog objekta		1.400,00 m^2
Spratnost objekta		P + 4 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 80%	**70,07%**
Indeks izgrađenosti		4,48
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		14
Ukupan broj mesta za parkiranje		14
Ukupna površina zelenila	min. 20 %	**20,02%**

6.7.1. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

Угаони објекат: Дефинише се у односу на регулациону линију тако што су бочне странице оне ка суседним парцелама у блоку, а задње странице парцеле је наспрамна страна парцеле у односу на регулациону линију. Ови објекти имају две регулационе линије.
У зони угла блока која износи макс.20,0м по свакој регулацији, дозвољена је изградња једне етаже више у односу на План .

14.5	18,5		П+3+Пк/Пс/М

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 4 + Ps (šest etaža).
Planirana visina venca je **14,30 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).
Planirana visina objekta (atike) je **18,32 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

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/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 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.
Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.
Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

ОБЕЗБЕЂЕНО ЈЕ УКУПНО ЧЕТРНАЕСТ (14) МЕСТА ЗА ПАРКИРАНЈЕ i to:

- **3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- **1 garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- **4 parking mesta** u garaži u okviru DOUBLE PARKLIFT jedinice
- **6 parking mesta** na parceli van objekta u okviru DOUBLE i SINGLE PARKLIFT jedinice

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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa četrnaest (14) stambenih jedinica, 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 = 250м²
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 патаметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).
Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

Ukupna površina katastarske parcele broj 978/1 K.O. Pančevo iznosi **314,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površina predmetne građevinske parcele definisana je prepisom lista nepokretnosti broj 20520. Širina građevinske parcele broj 978/1 K.O. Pančevo prema regulaciji - front ka ulici Sinđelićeva iznosi **27,33 m**, front ka ulici Ive Kurjačkog iznosi **10,66 m** - planom je predviđena minimalna širina od 9,00m.

1. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	**Projektovani parametri iz urbanističkog projekta**
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 978/1 prema regulaciji - front ka ul. Sinđelićeva iznosi **27,33 m** - front ka ul. Ive Kurjačkog iznosi **10,66 m**
Minimalna površina parcele	250,00 m^2	Površina katastarske parcele broj 978/1 K.O. Pančevo iznosi **314,00 m^2**
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk; Ps; M *Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar*	Planirani broj nadzemnih etaža je **P + 4 + Ps**
Maksimalna visina objekta	18,50 m	Planirana visina objekta je **18,32 m**
Maksimalna visina venca	14,50 m	Planirana visina venca je **14,30 m**
Indeks izgrađenosti	-	**4,46**
Indeks zauzetosti	*max. 80 %*	**70,07%** (220,00 m^2)
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica	**OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRNAEST (14) MESTA ZA PARKIRANJE** i to: **- 3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta **- 1 garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta **- 4 parking mesta** u garaži u okviru DOUBLE PARKLIFT jedinice **- 6 parking mesta** na parceli van objekta u okviru DOUBLE i SINGLE PARKLIFT jedinice
procenat zelenih površina:	min. 20%	ostvareno: **20,02% (62,86 m^2)** zelenilo na parceli 165,45m^2 +10% dodatno zelenilo od zelenog krova 23,51m^2
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: **2,83% (8,87 m^2)** Parklift platforme: **12,52% (39,29 m^2)**
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločane površine: parklift platforme: zelenilo na parceli:	**70,07% (220,00 m^2)** **2,83% (8,87 m^2)** **12,52% (39,29 m^2)** **14,58% (45,75 m^2)**
	UKUPNO = **100,00 % / 314,00 m^2**	

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa 14 stambenih jedinica:

bruto površina prizemlja:	220,00 m^2
bruto površina I sprata:	220,00 m^2
bruto površina II sprata:	242,00 m^2
bruto površina III sprata:	242,00 m^2
bruto površina IV sprata:	238,00 m^2
bruto površina povučenog sprata:	238,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	**1.400,00 m^2**

2. 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 45,75 m^2 + 17,12 m^2 (10% od zelenog krova) što je ukupno **62,87 m^2**, odnosno **20,02 %** od ukupne površine parcele (314,00 m^2). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine (na tlu), ostvareno 8,37 m^2, odnosno 18,29 % od ukupne zelene površine na tlu.

3. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

- **ELEKTROENERGETIKA**

Predviđen je **NOVI** priključak.U svemu prema uslovima „**Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“**

- 14 brojila za 14 STANOVA, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za garažu u prizemlju objekta zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 3 brojila za PARK LIFT PLATFORME zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za HIDRANT – Protivpožarni priključak, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

ukupno: **21 brojilo**

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.-481006-25/2** od 08.12.2025. godine – odobreno je ukupno **21** (dvadeset jedno) **brojila**. Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu u ulazu predmetnog objekta, za ugradnju dva ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-3, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija: širine 1960 mm, visine 2000 mm i dubine 220 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 640mm, visine 980mm i dubine 165mm. U KPK ugraditi dve uvodne kablovske cevi Ø110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak – hidrant), obezbediti prostor širine 300 mm, visine 650 mm i dubine 235 mm.

Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za hidrant PPZ), obezbediti porstor širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm- U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

U svemu prema uslovima „**Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“** br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-481006-25/2, datum: 08.12.2025.

- **VODOVOD I KANALIZACIJA**

Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Sinđelićeva.
Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Sinđelićeva.
Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Sinđelićeva.

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** Pančevo, br. D-1336, datum: 27.05.2026.

VODOVODNA MREŽA (nedostajuća infrastruktura)

Utvrđeno je da ne postoje uslovi za priključenje planiranog objekta na gradski vodovod sve dok se ne izvrši ukidanje postojećeg vodovoda Ø80 i izgradnja novog gradskog vodovoda PE OD 160 u ul. Sinđelićevoj – na potesu od ulice Ive Kurjačkog do ulice Jove Maksina, u dužini od oko 150 m. Priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu biće moguće tek nakon izgradnje nove gradske vodovodne mreže i ishodovanja upotrebne dozvole.

Novu vodovodnu mrežu izgraditi od PE cevi prečnika OD160, prevezati sve postojeće kućne priključke na novoizgrađenu mrežu i povezati novoizgrađenu mrežu na postojeće vodovodne mreže u ulicama Jove Maksina i Ive Kurjačkog.

VODOVODNA MREŽA (priključak za planirani objekat)

Priključenje objekta izvesti na gradski vodovod u ul. Sinđelićevoj a nakon izgradnje nedostajuće infrastrukture i ishodovanje upotrebne dozvole za novoizgrađeni ulični vodovod.

Za priključenje na vodovod predvideti cevi od HDPE SRPS-EN 12201, za pritisak od 10bara.

Položaj budućeg vodomernog šahta, nalazi se na oko 1,5 m iza regulacione linije. U vodomernom šahtu predvideti montažu glavnog vodomera (Ø50/20mm) kojim će se meriti ukupna potrošnja za planirani objekat (sanitarna + hidrantska voda) Obavezno izvršiti razdvajanje sanitarne i hidrantske instalacije.

Dimenzije vodomernog okna (svetli otvor) 1,4x2,0x1,5m moraju biti prema standardima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo.

PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) MREŽA

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

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

protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo,a na zahtev korisnika. Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena jedna protivpožarna vertikala).

Glavna protivpožarna vertikala se vodi ispod plafona prizemlja do mesta gde prolazi kroz međuspratnu konstrukciju između prizemlja i I sprata, a zatim vertikalno do hidrantskih ormarića na svakom od spratova u objektu. Glavna protivpožarna vertikala biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikala zatim kroz međuspratne konstrukcije prolazi na svaki sprat objekta.
Hidranti se smeštenju u hidrantske ormara dimenzija 540x540x144 mm, opremljene odgovarajućom opremom prema važećim standardima. Protivpožarni ormariće montirati na zidu u hodniku na pristupačnim mestima. Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa hidranata uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad. Prodori cevi kroz temeljne ploče i međuspratne konstrukcije objekta ostvaruju se kroz zaštitne čelične cevi odgovarajućih dimenzija, u zavisnosti od cevovoda koji se štiti.

KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

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

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Unutrašnje instalacije projektovane su od PP cevi, niskošumnih za kućnu kanalizaciju, koje se montiraju u svemu prema Uputsvo za montažu, dostavljenom od strane proizvođača cevi. Kanalizacione horizontalne razvode unutar stambenih jedinica raditi kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je to nemoguće postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje ili na samu vertikalu. Sudopere i umivaonike koje su blizu kanalizacione vertikale, priključiti direktno na vertikalu po zidu u visini sifona. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Nakon završene montaže kod podplafonskih razvoda i vertikale „zatvoriti“ spuštenim plafonom, gredama i pločama od gipsa kako bi se što manje remetio enterijer prostorija kroz koje prolaze instalacije.
Spajanje cevi i fazonskih komada se vrši u naglavku sa gumenim zaptivnim gumenim prstenom. Kanalizacione cevi koje se vode uz zidove ili ispod plafona horizontalno i vertikalno pričvršćivati za konstrukciju isključivo prema uputstu za montažu dostavljenom od
strane proizvođača cevi koje se ugrađuju.

KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod

svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta.

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

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

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

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

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** Pančevo, br. D-1336, datum: 27.05.2026.

- **<u>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</u>**

Na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni objekati EKM koji su u nadležnosti preduzeća „Telekom Srbija“ a.d.. U Ulici Sinđelićeva i Ive Kurjačkog postoje tk objekti::

Služba za mrežne operacije Pančevo

- Podzemni optički kablovi u PE cevi
- Položena PE cev
- Podzemni razvodni tk kablovi
- Postojeća tk kanalizacija, kapaciteta 2x3 Ø110mm

Tehnički uslovi priključenja

Kao posledica zahteva koje stambeno-komercijalni kompleksi postavljaju u pogledu efikasnosti, upravljivosti i nadzora internih sistema različitih namena, kao i zahteva u pogledu kompleksnih širokopojasnih usluga, strateško opredeljenje preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. (u daljem tekstu „Telekom“) je da se za predmetni objekat realizuje optička tk mreža do krajnjih korisnika, tzv. FTTH (Fiber to the home) rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do svakog objekta (instaliranje odgovarajuće telekomunikacione opreme unutar objekta) i izgradnju optičke instalacije do svakog stana, poslovnog prostora ili lokala.

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnog tk kabla, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je planirana izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranom objektu putem tk kanalizacije.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:
- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40 mm od regulacione linije sa ulicom Ive Kurjačkog do ulaza u objekat
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi r > 2,3 m radi ne smetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 14.

- **ODLAGANJE OTPADA**

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane **JKP „HIGIJENA“ Pančevo** broj: **02-164-2/2025-0106** od 29.12.2025. godine. Na parceli je predviđeno četiri (3) kontejnera (jedan kontejner na šest (6) stanova) za 14 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i 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 dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta, u izdvojenoj prostoriji, na regulacionoj liniji prema k.p.br. 8017/1 K.O. Pančevo.

- **NAČIN GREJANJA**

Toplotne pumpe vazduh – vazduh.

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, **broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025., poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Imajući u vidu dopis nadležnog MINISTARSTVA, toplotne pumpe vazduh – vazduh se smatraju obnovljivim izvorom energije, (član 91. stav 4.) zbog čega ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji.
Snabdevanje toplom vodom predviđeno je preko električnih bojlera za svaku stambenu jedinicu ponaosob.

Sve spoljne jedinice se nalaze u lođama, nisu postavljene na uličnoj fasadi, ne prelaze regulacionu ili međnu liniju, nisu orijentisane prema susednim parcelama na način koji proizvodi buku / toplotno opterećenje, nemaju negativan uticaj na okruženje i ne narušavaju oblikovanje objekta odnosno sam izgled prednje i zadnje fasade. Buka koju spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje proizvodi je u u dozvoljenim granicama.
Spoljna jedinica uređaja za grejanje i hlađenje postavlja se tako da se onemogući izlivanje kondenzata na spoljne delove te zgrade, susedne zgrade, kao i direktno izlivanje na površinu javne namene, odnosno površinu u javnom korišćenju. Uređaji se postavljaju na način kojim se ne dovodi do oštećivanja samog objekta, susednih objekata i ne ugrožava bezbednost građana i okoline -

navodi se u članu 15. Odluke o komunalnom redu ("Sl. list grada Beograda", br. 10/2011, 60/2012, 51/2014, 92/2014, 2/2015, 11/2015, 61/2015, 75/2016, 19/2017, 50/2018, 92/2018, 118/2018, 26/2019, 52/2019, 60/2019, 17/2020, 89/2020, 106/2020, 138/2020, 152/2020, 40/2021, 94/2021, 101/2021, 111/2021, 120/2021, 19/2022, 96/2022, 109/2022, 41/2023, 65/2023, 12/2024, 114/2024, 162/2024, 73/2025, 90/2025 - ispr. i 101/2025).
Maskiranje odvoda kondenzata ima estetsku u zaštitnu funkciju, predviđeno je kao skrivena instalacija u zidu, cev se postavlja u zidu tokom gradnje i nije vidljiva.
Važno je da cev kondenzata ima blag pad (ako se ne koristi pumpa) kako bi voda slobodno oticala. Odvod kondenzata je projektovan tako da je u svakom trenutku omogućen pristup za pregled, čišćenje i održavanje. Pregled i čišćenje je potrebno obaviti najmanje jednom godišnje, pre početka sezone hlađenja, kako bi se uklonile sve nečistoće koje su se vremenom nataložile u vidu algi, prašine ili drugih naslaga. Pregled i pristup je omogućen preko revizionih otvora.
Kondenzat ima obezbeđen pad prema mestu odvođenja, bez oštrih pregiba koji stvraju mogućnost zadržavanja vode, cev je zaštićena od smrzavanja.

U skladu sa ishodovanim uslovima **JP „SRBIJAGAS“** br. **05-02-4-14/2262-1** od **12.01.2026.**, na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod (P_{max} = 3bar) od polietilenskih cevi Ø40 i Ø63 duž ulice Sinđelićeve i Ive Kurjačkog, paralelno sa građevinskom linijom objekata, sa kućnim gasnim priključcima (trenutni radni pritisak je 1 bar) – izgrađen i u funkciji
- Čelični dovodni gasovod za MRS „Nova Utva“ dimenzija Ø168,3 izgrađen prema API Stand 5L Grade B duž ulice Sinđelićeve, paralelno sa građevinskom linijom objekata. Gasovod je projektovan za pritisak od 6 bar (trenutni radni pritisak je 3,5 bar) – izgrađen i u funkciji.

Nije planirano priključenje na gasovodnu mrežu.

U skladu sa ishodovanim uslovima **JKP „GREJANJE“ Pančevo** br. **TP/C-1988** od **29.12.2025.**, na predmetnom području, u nadležnosti JKP „GREJANJE“ nema izgrađene toplovodne infrastrukture.

- **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK**

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-932/2025** od 23.01.2026. godine, **novoprojektovan** *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Sinđelićeve na k.p.br. 8020 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini* ***5,00 m****, površine* ***33,59 m²****.*

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1.	7471889.9450	4970932.7570
2.	7471897.5040	4970937.9560

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.

4. 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.

5. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - dr. zakon i 95/2018 - dr. zakon) stanovanje ne spada 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.

6. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, u ul. Sinđelićeva br. 60, u Pančevu, na k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

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

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

- **Duž ulice Ive Kurjačkog,** prilikom zemljanih radova na kanalima za instalaciju i kanalizaciju, otkriven je veliki broj fragmenata keramičkih posuda iz poznog srednjeg veka i perioda mađarske i turske dominacije.

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

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 4 + Ps na adresi ul. Sinđelićeva 60, Pančevo, na kat. parceli 978/1 KO Pančevo, u skladu sa članom 107.stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P + 4 + Ps na adresi ul. Sinđelićeva 60, Pančevo, na kat.parceli 978/1 KO Pančevo, dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu** broj **19** od 13.01.2026. godine.

7. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 14 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Sinđelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 20520 na predmetnoj k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA – P / / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a. Površina = 141,00 m^2.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 25,00 m^2.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT sa 14 stambenih jedinica

Novoprojektovani **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4** + Ps sa 14 stambenih jedinica postavljen je unutar granica k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo, u prekinutom nizu je i nalazi se na uglu ulice Sinđelićeva (k.p.br. 8020 K.O. Pančevo) i ulice Ive Kurjačkog (k.p.br. 8017/1 K.O. Pančevo). Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje četrnaest (14) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je od **regulacione linije** i k.p.br. **8020** K.O. Pančevo (ul. Sinđelićeva) udaljen 0,00 m. Od **regulacione linije** i k.p.br. **8017/1** K.O. Pančevo (ul. Ive Kurjačkog), objekat je udaljen 0,00 m. Udaljenje objekta od susedne parcele **k.p.br. 977/3** je 6,89 m – 6,91 m, a od susedne parcele **k.p.br. 976** je 0,00 m – 6,32 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.*

Kolski prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Sinđelićeva (k.p.br. 8020 K.O. Starčevo). Kolski pristup je širine **5,00 m** i površine **33,59 m^2**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno. Pešački prilaz ostvaren je iz ul. Ive Kurjačkog (k.p.br.8017/1)

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRNAEST (14) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- **3 garažna mesta** dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- **1 garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- **4 parking mesta** u garaži u okviru DOUBLE PARKLIFT jedinice
- **6 parking mesta** na parceli van objekta u okviru DOUBLE i SINGLE PARKLIFT jedinice

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Površina parcele k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo iznosi: 314,00m^2

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **4,46**.

Maksimalni dozovljeni indeks zauzetosti u zoni ŠIRI CENTAR po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. **80%** (zona šireg centra – **mali blok**).
ostvareno: **70,07%** (220,00m^2)

neto površina prizemlja:	187,90 m^2
neto površina I sprata:	178,36 m^2
neto površina II sprata:	197,04 m^2
neto površina III sprata:	197,04 m^2
neto površina IV sprata:	193,77 m^2
neto površina povučenog sprata:	198,80 m^2
UKUPNA NETO POVRŠINA:	**1152,91 m^2**
bruto površina prizemlja:	220,00 m^2
bruto površina I sprata:	220,00 m^2
bruto površina II sprata:	242,00 m^2
bruto površina III sprata:	242,00 m^2
bruto površina IV sprata:	238,00 m^2
bruto površina povučenog sprata:	238,00 m^2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	**1400,00 m^2**

OBEZBEĐENO ZELENILA – UKUPNO 20,02%

1. zelenilo na parceli / tlu P = 45,75 m^2 = **14,58%**
2. 10% površine zelenog krova objekta P = 171,20 m^2 iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi 17,12 m^2 = **5,45%**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. = 45,75 + 17,12 = 62,87 / 314,00 (površina parcele) x 100 = 20,02%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m^2	%
pod OBJEKTOM	220,00	70,07
popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
zelenilo na parceli	45,75	14,58
POVRŠINA PARCELE	**314,00**	**100,00**
zelenilo na parceli / tlu	45,75	14,58
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	17,12	5,45
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min 20%)	**= 62,87**	**= 20,02**

U okviru prizemlja objekta u prostoriji za odlaganje otpada obezbeđeno je **3 (kontejnera) kontejnera zapremine V=1.100 lit.** za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada i nalazi se na čvrstoj podlozi površine 1,4 x 1,1 m.

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

Na I, II, III, IV predviđeno je po 3 stana a na povučenom spratu 2 stana, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **četrnaest (14)** stambenih jedinica.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,32 m** što je u skladu sa Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je **14,30** m što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Kota trotoara:	- 0,20 m	+ 76.29 m		
Kota prizemlja:	± 0.00 m	+ 76.49 m		
Kota objekta:	+ 18,12 m	+ 94.61 m	Visina objekta:	**18,32 m**
Kota venca:	+ 14,10 m	+ 90.59 m	Visina venca:	**14,30 m**

ISPUSTI NA FASADAMA:

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 320,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (128,00 m²)
Ukupno ostvareno: **19,87%** (63,60 m²)

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

Površina fasade nad regulacijom: P = 165,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (66,00 m²)
Ukupno ostvareno: **24,10%** (39,76 m²)

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

Površina fasade prema zadnjem dvorištu: P = 186,00 m²
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (55,80 m²)
Ukupno ostvareno: **17,12%** (31,85 m²)

Na zadnjoj fasadi prema k.p.br. 976 K.O. Pančevo nisu predviđeni erkeri.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti - 0,20. Pod garaže je u padu 2° ka parklift platformi i kota poda je -0.50

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

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

Izlaz na krov zbog održavanja i provetravanja predviđen je kroz otvor u ploči na podestu stepeništa povučenog sprata dimenzija 1.00 x 1.40 cm i krovni prozor dimenzija 1.00 x 1.40 cm.

Povučeni sprat je u odnosu građevinsku liniju prizemlja uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

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

Sve je detaljno kotirano i prikazano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju, koji je deo Urbanističkog projekta.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

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

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

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

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

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

Odgovorni urbanista: **Aleksandar M. Brkić** dipl.inž.arh.
Broj licence: 200 1482 14
Potpis:

GRAFIČKI DEO

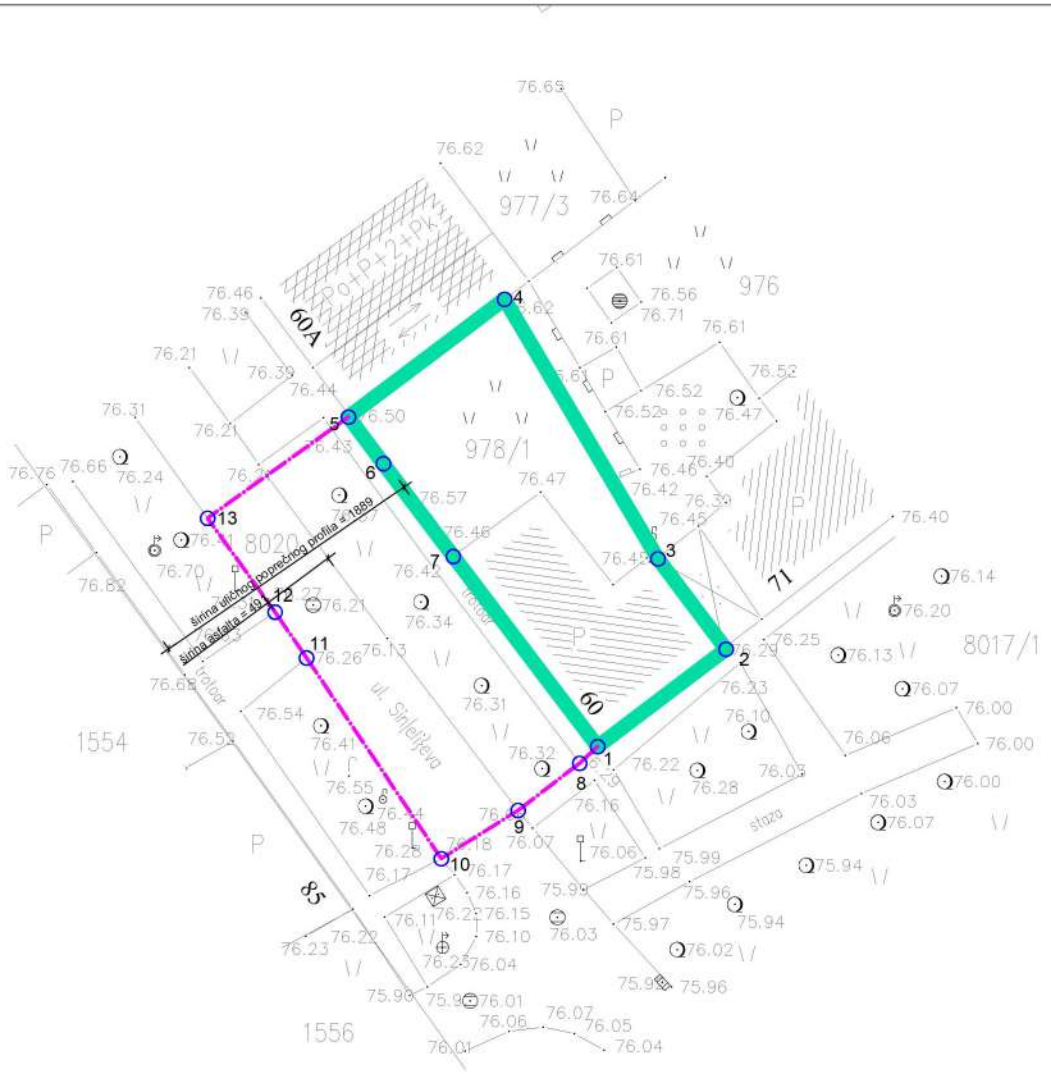
POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20.000

- - - - - CENTAR
PREDMETNA PARCELA

PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM br. 978/1 K.O. Pančevo

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT
MP	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO** Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200	Objekat: ŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - + 4 + Ps / sa 14 stambenih jedinica / nčevo, ul. Sinđelićeva br. 60 .br. 978/1 K.O. Pančevo
Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Znak: UP · Datum: VII 2026. · Broj crteža: 1.



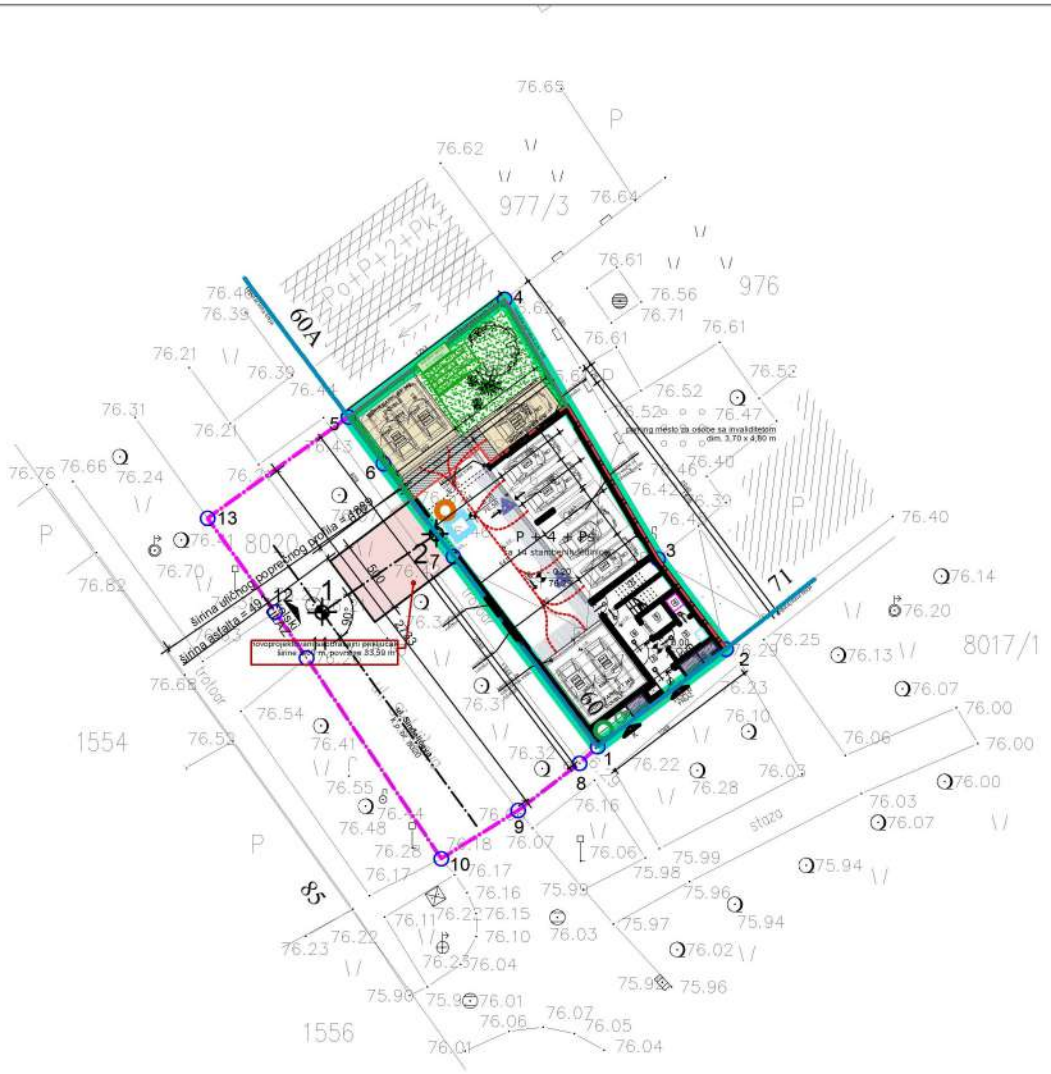
KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700

KOORDINATE OBUHVATA		
8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

LEGENDA:	
1 - 7	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
8 - 13	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA za k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: VII 2026.	Broj crteža: 2.



LEGENDA:	
	granice parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	višeporodični stambeni objekat
	popločanje
	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
	zelenilo (visoko rastinje)
	mesto za kontejner
	koordinate saobraćajnog priključka
	novoprojektovani saobraćajni priključak
	transparentna žičana ograda h = 2,00 m
	živa ograda

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7471889.9450	4970932.7570
2	7471897.5040	4970937.9560
površina priključka P = 33,59 m²		
širina priključka 5,00 m		

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700
KOORDINATE OBUHVATA		
8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

MESTA ZA PARKIRANJE	
garažna i parking mesta	
1 GM	GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
3 GM	GARAŽNIH MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
10 PM	PARKING MESTA U SKLOPU PARK LIFT PLATFORME
14	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA

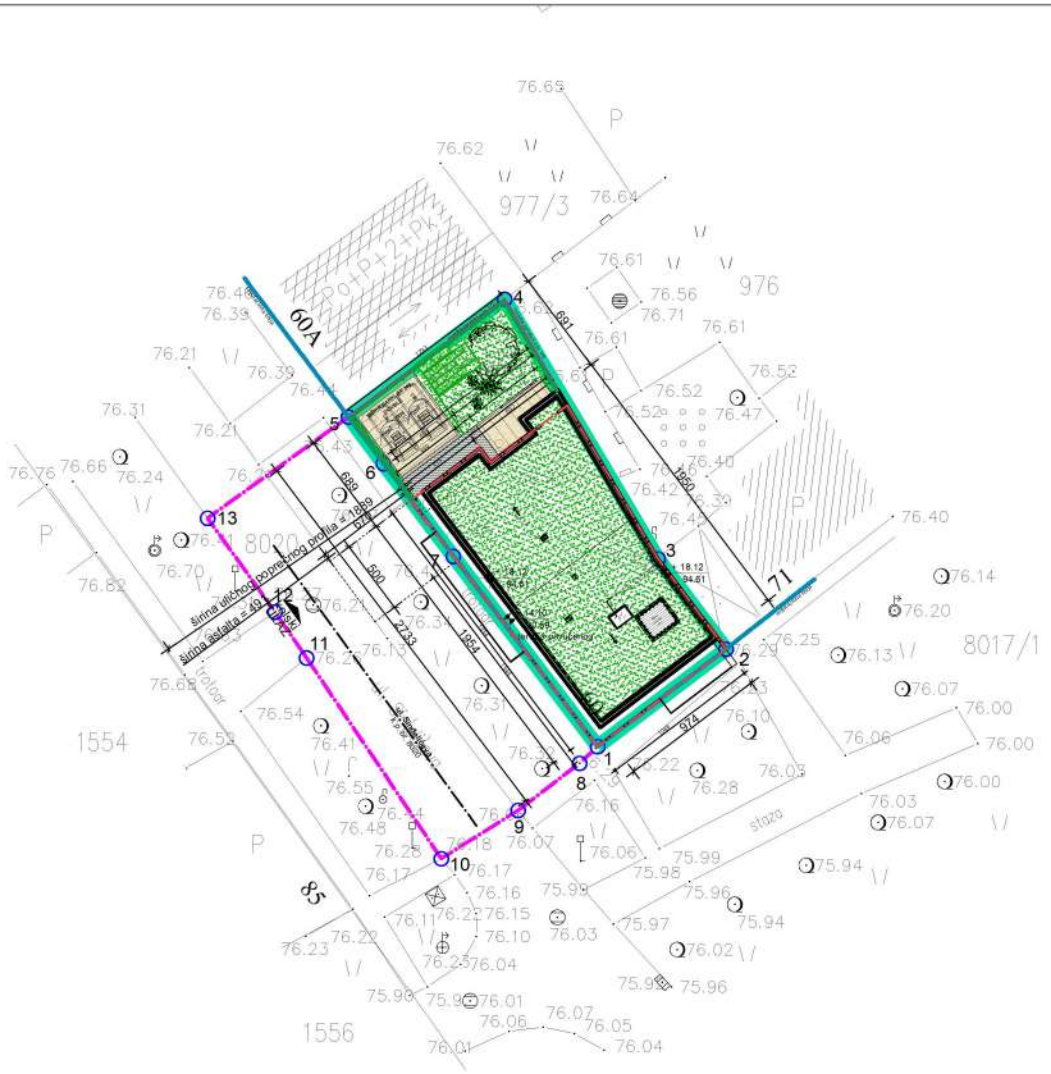
BILANS POVRŠINA NA PARCELI

	m²	%
Pod OBJEKTOM *(max. 80%)*	220,00	70,07
Popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
Ozelenjenost na tlu	45,75	14,58
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,12	5,45
UKUPNO ZELENILA *(min. 20%)*	62,87	20,02
Površina parcele	**314,00**	**100,00**

LEGENDA:	
1 - 7	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
8 - 13	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30			
		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: VII 2026.	Broj crteža: 3.



LEGENDA:
granice parcele
građevinska linija
regulaciona linija
višeporodični stambeni objekat
popločanje
zelenilo na tlu (nisko rastinje)
zelenilo (visoko rastinje)
mesto za kontejner
koordinate saobraćajnog priključka
novoprojektovani saobraćajni priključak
transparentna žičana ograda h = 2,00 m
živa ograda

BILANS POVRŠINA NA PARCELI

	m²	%
Pod OBJEKTOM *(max. 80%)*	220,00	70,07
Popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
Ozelenjenost na tlu	45,75	14,58
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,12	5,45
UKUPNO ZELENILA *(min. 20%)*	62,87	20,02
Površina parcele	**314,00**	**100,00**

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7471889.9450	4970932.7570
2	7471897.5040	4970937.9560

površina priključka P = 33,59 m²

širina priključka 5,00 m

MESTA ZA PARKIRANJE	
garažna i parking mesta	
1 GM	GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
3 GM	GARAŽNIH MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
10 PM	PARKING MESTA U SKLOPU PARK LIFT PLATFORME
14	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA

LEGENDA:	
1 - 7	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
8 - 13	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE

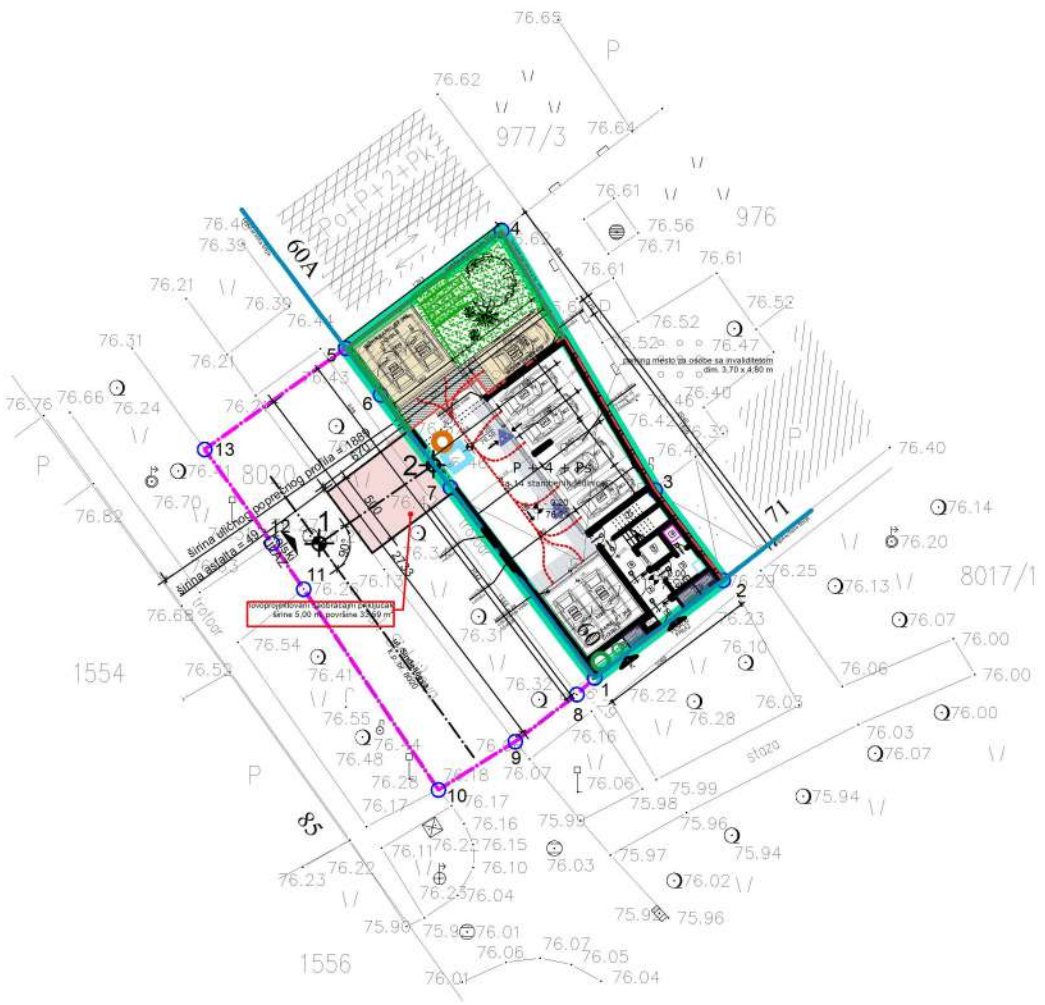
	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700

KOORDINATE OBUHVATA

8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

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

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30			
		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: VII 2026.	Broj crteža: 4.



LEGENDA:
granice parcele
građevinska linija
regulaciona linija
višeporodični stambeni objekat
popločanje
zelenilo na tlu (nisko rastinje)
zelenilo (visoko rastinje)
mesto za kontejner
koordinate saobraćajnog priključka
novoprojektovani saobraćajni priključak
transparentna žičana ograda h = 2,00 m
živa ograda

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7471889.9450	4970932.7570
2	7471897.5040	4970937.9560
površina priključka P = 33,59 m²		
širina priključka 5,00 m		

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700
KOORDINATE OBUHVATA		
8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

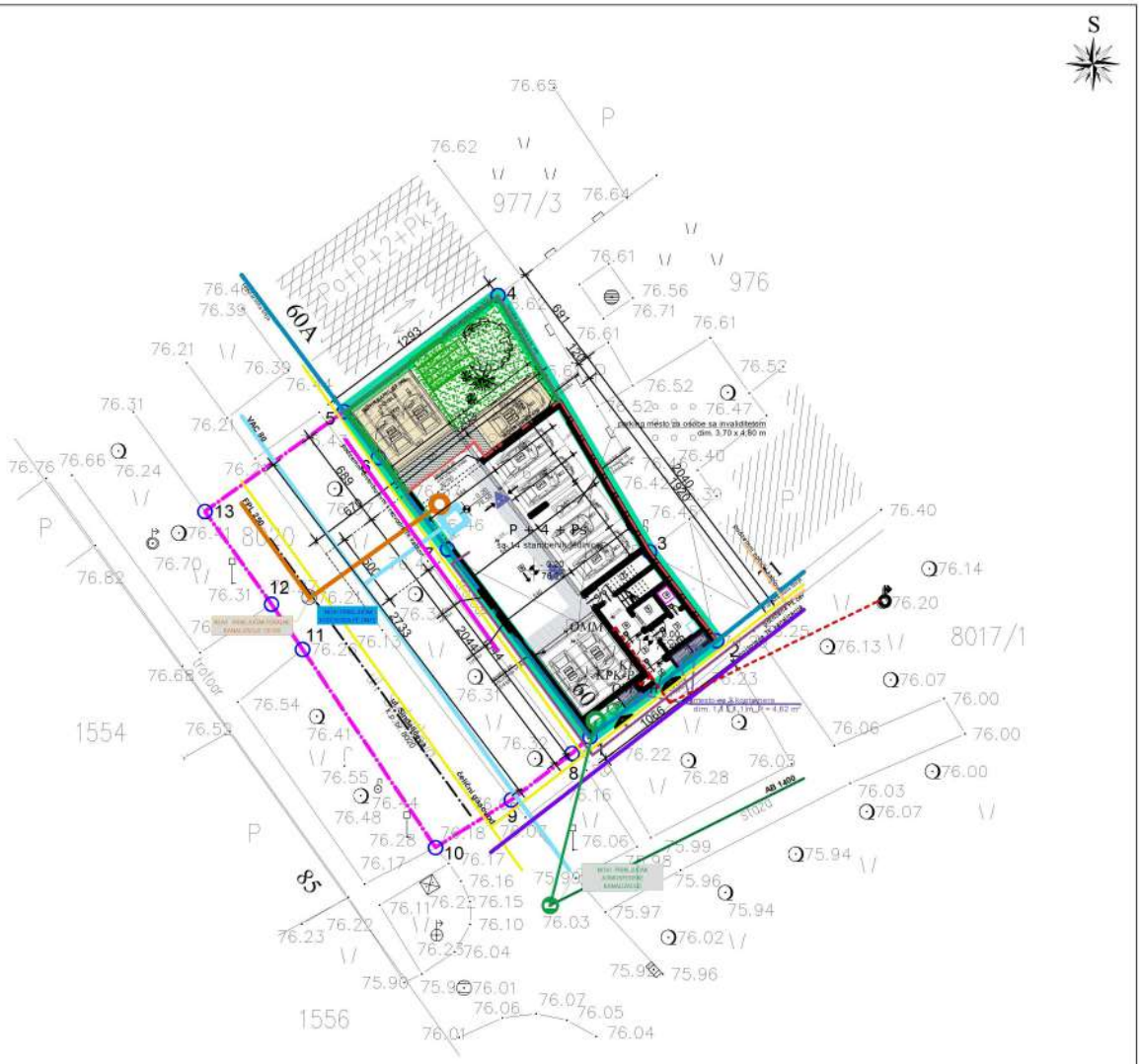
MESTA ZA PARKIRANJE	
garažna i parking mesta	
1 GM	GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
3 GM	GARAŽNIH MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
10 PM	PARKING MESTA U SKLOPU PARK LIFT PLATFORME
14	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m²	%
Pod OBJEKTOM *(max. 80%)*	220,00	70,07
Popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
Ozelenjenost na tlu	45,75	14,58
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,12	5,45
UKUPNO ZELENILA *(min. 20%)*	62,87	20,02
Površina parcele	**314,00**	**100,00**

LEGENDA:	
1 - 7	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
8 - 13	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić, dipl.inž.arh., br. licence 200 1482 14	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30			
		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sinđelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: VII 2026.	Broj crteža: 5.



LEGENDA:
granice parcele
građevinska linija
regulaciona linija
višeporodični stambeni objekat
popločanje
zelenilo na tlu (nisko rastinje)
zelenilo (visoko rastinje)
mesto za kontejner
koordinate saobraćajnog priključka
novoprojektovani saobraćajni priključak
transparentna žičana ograda h = 2,00 m
živa ograda

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7471889.9450	4970932.7570
2	7471897.5040	4970937.9560
površina priključka P = 33,59 m^2		
širina priključka 5,00 m		

MESTA ZA PARKIRANJE	
garažna i parking mesta	
1 GM	GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
3 GM	GARAŽNIH MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
10 PM	PARKING MESTA U SKLOPU PARK LIFT PLATFORME
14	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7471908.1700	4970923.8900
2	7471916.6600	4970930.3300
3	7471912.1290	4970936.3620
4	7471902.0100	4970953.4800
5	7471891.6900	4970945.6900
6	7471894.0000	4970942.6100
7	7471898.6200	4970936.4700
KOORDINATE OBUHVATA		
8	7471906.9800	4970922.7840
9	7471902.9060	4970919.6680
10	7471894.8250	4970916.4760
11	7471888.9170	4970929.7550
12	7471886.8300	4970932.7890
13	7471882.3710	4970938.9940

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m^2	%
Pod OBJEKTOM *(max. 80%)*	220,00	70,07
Popločane površine	8,87	2,83
Park lift platforme	39,29	12,52
Ozelenjenost na tlu	45,75	14,58
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	17,12	5,45
UKUPNO ZELENILA *(min. 20%)*	62,87	20,02
Površina parcele	**314,00**	**100,00**

LEGENDA:	
1 - 7	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
8 - 13	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

- postojeća vodovodna mreža VAC 80
- postojeća fekalna kanalizacija FPL 250
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod
- podzemni distributivni i razvodni TK kablovi
- postojeća TK kanalizacija
- uslovljena PE cev
- podzemni optički kablovi
- položena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
ENTERIJER MASSIV	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30 Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Sindelićeva br. 60, k.p.br. 978/1 K.O. Pančevo			
	Broj projekta: UP - 04 - 01 / 2026	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: VII 2026.	Broj crteža: 6.