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

ZNAK:	IDR
ŠIFRA:	7111
BR.TEH.DN.	IDR - 22 - 04 / 2026
INVESTITOR:	**UDARNIK GRADNJA 2024** Pančevo, Jabučki put br. 345-347
OBJEKAT:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps** / sa 24 stambene jedinice /
LOKACIJA:	Pančevo, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo
DOKUMENTACIJA:	IDR - Idejno rešenje
PRIMERAK:	1
DATUM:	septembar 2026. god

VLASNIK ATELJEA:

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

pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.ing.arh.

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

0.1. NASLOVNA STRANA 0 - GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:	**UDARNIK GRADNJA 2024** Beograd, ul. Jabučki put 345-347 MB: 21993751, PIB: 114243559
Objekat:	**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice / Pančevo, ul. Svetog Save br. 78 k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR Idejno rešenje
Vrsta radova:	nova gradnja
Glavni projektant:	**Srđan M. Kirić** dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 K838 11
Potpis:	



Broj tehničke dokumentacije:	IDR - 22 - 04 / 2026
Mesto i datum:	Pančevo, septembar 2026.

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.serbia@gmail.com

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

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

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

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – i dr. zakon 9/20, 52/2021 i 62/2023, 91/2025 i 80/2026) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

G L A V N I P R O J E K T A N T

za izradu Idejnog rešenja za novu gradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice / u Pančevu, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo, određuje se:

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

Investitor: **UDARNIK GRADNJA 2024**
Beograd, ul. Jabučki put 345-347
MB: 21993751, PIB: 114243559

Potpis:

DOO UDARNIK GRADNJA 2024 PANČEVO

Mesto i datum: Pančevo, septembar 2026.

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

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant Idejnog rešenja za novu gradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice / u Pančevu, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo:

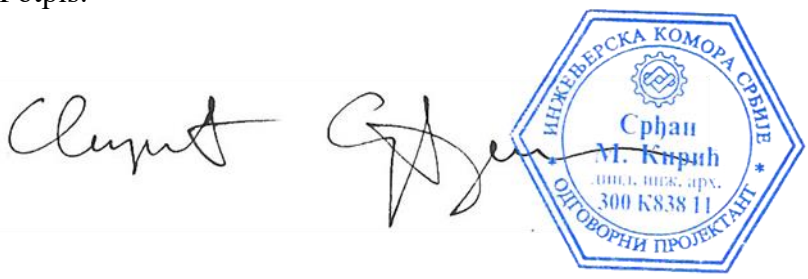
Srđan M. Kirić dipl.inž.arh.

I Z J A V LJ U J E M

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

0	GLAVNA SVESKA	IDR - 22 - 04 / 2026
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 22 - 04 / 2026

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



Broj tehničke dokumentacije: IDR - 22 - 04 / 2026
Mesto i datum: Pančevo, septembar 2026.

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.serbia@gmail.com

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

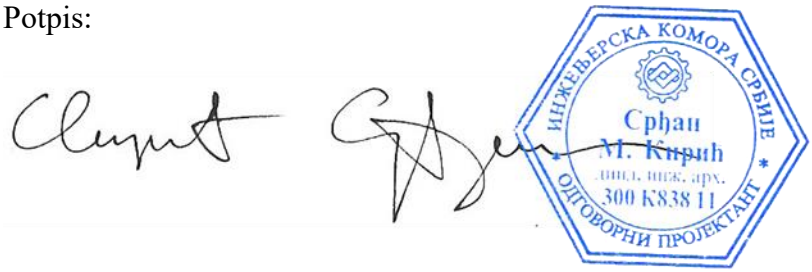
0	GLAVNA SVESKA	IDR - 22 - 04 / 2026
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	IDR - 22 - 04 / 2026

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

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA

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



1. PROJEKAT ARHITEKTURE

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

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



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

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	u neprekinutom nizu	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	**V** kategorija	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100,00%	**112222** – Stambene zgrade sa tri ili više stanova – Preko 2.000 m2 ili P+4+Pk (PS)
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	**PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1** Širi centar (krug obilaznice) u Pančevi („Sl. List grada Pančeva“ br. 19/20212, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/18 – ispravka i 6/19 i ispravka i 23/22 – izmena i dopuna)	
grad / opština:	Pančevo	

broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština / radova koji su predmet zahteva:	k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo – *predmetne parcele*
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	k.p.br. 8021 K.O. Pančevo – ul. Svetog Save
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta / priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su premet zahteva:	k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo – *predmetne parcele*
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	/
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/
broj katastarske parcele / spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ili pristup na javnu saobraćajnicu:	k.p.br. 8021 K.O. Pančevo – ul. Svetog Save

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

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Distributivni sistem električne energije (DSEE)	
Priključak na distributivni sistem električne energije	U skladu sa dobijenim Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-211512-26/2** od 11.09.2026.
Ukupan kapacitet	• **24** brojila za 24 STAMBENE JEDINICE zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A • **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT • **1** brojilo za PPZ HIDROCIL • **1** brojilo za GARAŽU zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A **UKUPNO: 28 (DVADESET OSAM) BROJILA**
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	trofazni
Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	za svaku stambenu jedinicu po 1 brojilo - ukupno (24) 1 brojilo za za zajedničku potrošnju (**1**) 1 brojilo za putnički lift (**1**) 1 brojilo za PPZ hidrocil (**1**) 1 brojilo za garažu (**1**)
Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	1 brojilo za zajedničku potrošnju (1) 1 brojilo za putnički lift (1) 1 brojilo za PPZ hidrocil (1) 1 brojilo za garažu (1)
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Vodovod i kanalizacija	
Priključak na vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu mrežu	Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Svetog Save. Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Svetog Save. Predviđen je **NOVI** priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Svetog Save. U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** broj **D-7593/1** od 02.07.2026.
Ukupan kapacitet	Predviđeno: **1 glavni vodomer**

	(kombinovani Ø50/20) u vodomernom šahtu na 1,5 m od regulacione linije, **24 nova vodomera** (za svaku stambenu jedinicu po jedan)
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	
Potrebni energetski kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	glavni vodomer (**1**) vodomer za svaku stambenu jedinicu (**24**)
Potrebni energetski kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli / parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Saobraćajna infrastruktura	
Priključak na saobraćajnu infrastrukturu	Formiranje saobraćajnog priključka: **1.** Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 m^2 **2.** Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 m^2 **3.** Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 m^2 Koordinate osovinskih tačaka: Y(m) X(m) 1 7471843.6473 4970537.6164 2 7471859.0264 4970550.9002 3 7471866.9535 4970542.1099 4 7471874.3494 4970548.7607 UKUPNA površina priključka **P = 190,88 m^2** Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-598/2026** od 07.07.2026. Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save*.
ukupan kapacitet	1. Postojeći saobraćajni priključak 2. Rekonstruisani saobraćajni priključak 3. Novoprojektovani saobraćajni priključak
vrsta priključka	trajni
Netipični potrošači	/
Telekomunikaciona mreža	

Priključak na telekomunikacije	Predviđen je za 24 stam. jedinica = **ukupno 24 novih** telefonskih / tv / internet linija. Na osnovu uslova **„Telekom Srbija“**, br. **D209/189244/2-2026**, datum: 27.04.2026.
ukupan kapacitet	ukupno **24** priključaka

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele / parcela:	k.p. br. 1637/1 - 390,00 m^2 k.p. br. 1639/3 - 347,00 m^2 k.p. br. 1638/1 - 35,00 m^2 UKUPNO za sve parcele: **772,00 m^2**
	ukupna BRGP nadzemno:	prizemlje: 413,00 m^2 I sprat: 421,00 m^2 II sprat: 418,00 m^2 III sprat: 418,00 m^2 povučeni sprat: 418,00 m^2 **UKUPNO: 2088,00 m^2**
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	prizemlje: 413,00 m^2 I sprat: 421,00 m^2 II sprat: 418,00 m^2 III sprat: 418,00 m^2 povučeni sprat: 418,00 m^2 **UKUPNO: 2088,00 m^2**
	ukupna NETO površina:	prizemlje: 364,36 m^2 I sprat: 338,41 m^2 II sprat: 343,12 m^2 III sprat: 343,51 m^2 povučeni sprat: 343,10 m^2 **UKUPNO: 1714,50 m^2**
	BRUTO površina prizemlja:	**413,00 m^2**
	površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	**413,00 m^2**
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	**P + 3 + Ps**
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	visina objekta / atike: 15,50 m visina venca: 11,50 m
		kota trotoara: - 0.20 m kota prizemlja: ± 0.00 m kota venca: + 11.30 m kota objekta / atike: + 15.30 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	kota trotoara: 76.20 kota prizemlja: 76.40 kota venca: 87.70 kota objekta / atike: 91.70

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

	spratna visina:	prizemlje: h = 2,60 m I, II, III i Ps: h = 2,60 m
posebni delovi objekta:	broj stanova / funkcionalnih jedinica:	**24** funkcionalne jedinice
	broj poslovnih prostora:	/
	broj garaža / garažnih mesta: 1GM / 1 stambena jedinica	**11 garažnih mesta** dim. 2,30x 4,80m **1 garažno mesto** dim. 2,00 x 5,50m **2 garažna mesta za oosbe sa invaliditetom** – zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00 m
	broj parking mesta: 1PM / 1 stambena jedinica	**11 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata
	ukupno: 25 mesta za parkiranje za **24 stambene jedinice**	
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada sa kamenom vunom
	orijentacija slemena:	pad ravnog ozelenjenog krova JI-SZ
	nagib krova:	Ravan krov
	materijalizacija krova:	Profilisani lim
procenat zelenih površina:	min. 30%	Zelenilo na tlu: **23,82%** (183,98 m^2) +10% od raster ploča : **1,42%** (10,99 m^2) +10% od ozelenjenog ravnog krova: **4,79%** (36,92 m^2) OSTVARENO: **30,03%** - 231,89 m^2
indeks zauzetosti:	max. 70%	ostvareno: **53,50% (413,00 m^2)**
indeks izgrađenosti:		ostvareno: **1,87**
popločane površine:		ostvareno: Popločanje: **8,44% (65,20 m^2)** Raster ploče: **14,24 %(109,94 m^2)**
način grejanja:		**NA STRUJU –** toplotne pumpe vazduh - vazduh
druge karakteristike objekta:		/
predračunska vrednost objekta:		**195.437.000,00 RSD**

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

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps /** sa 24 stambene jedinice / u Pančevu, ul. Svetog Save br. 78, k.p.br. 1637/1, 1639/3 i 1638/1 K.O. Pančevo. Površina parcele je **392,00 m²**.

Postojeći objekti na k.p.br. 1637/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 121,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 2 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 22,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 3 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 13,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br**. 4 – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 14,00 m^2. Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1639/3 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.
U prepisu lista nepokretnosti br. 798 na predmetnoj k.p. br. 1638/1 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
/ sa 10 stambenih jedinica /

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps / sa 24 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. **1637/1 i 1639/3** K.O. Pančevo, u ulici Svetog Save br. 78. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje deset (24) stambene jedinice u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je u neprekinutom nizu, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 1640/1 i k.p.br. 1635 i 1636/1 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m). Sa bočne leve strane, posmatrajući sa ulice, dvorište parcele se graniči sa susednom parcelama k.p. br. 1642/2, 1639/2, 1638/2 K.O. Pančevo, ali ne i novoprojektovani objekat. Dubina gabarita objekta od regulacione linije, udaljena je od k.p.br. 8021 od 0,00 do 0,90 m. Gabarit objekta ka zadnjem dvorištu, udaljen je od k.p.br. 1642/2, 1639/2, 1638/2 K.O. Pančevo od 18,50 do 19,46 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilozima u Idejnom rešenju.*

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

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Svetog Save (k.p.br. 8021 K.O. Pančevo).

FORMIRANJE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

1. Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 m^2

2. Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 m^2

3. Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 m^2

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y(m)	X(m)
1	7471843.6473	4970537.6164
2	7471859.0264	4970550.9002
3	7471866.9535	4970542.1099
4	7471874.3494	4970548.7607

UKUPNA površina priključka **P = 190,88 m^2**.
Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (25) MESTA ZA PARKIRANJE i to:
11 garažnih mesta dim. 2,30x 4,80m
1 garažno mesto dim. 2,00 x 5,50m
2 garažna mesta za oosbe sa invaliditetom – zajedničko GM dim. 5,90 x 5,00 m
11 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-598/2026** od 07.07.2026. Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save*.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps.
Ostvarena visina od kote terena do najviše tačke objekta/atike je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**.
Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.
Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

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

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBEJEKAT				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	**- 0.20 m**	76.20		
Kota prizemlja	**± 0.00 m**	76.40		
Kota venca	**+ 11.30 m**	87.70	*Visina venca*	***11,50 m***
Kota objekta/atike	**+ 15.30 m**	91.70	*Visina objekta/atike*	***15,50 m***

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.

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 50 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 prizemlju se pod hidroizoluje, 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.

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni **priključak**.

- **24** brojila za 24 STAMBENE JEDINICE - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- **1** brojilo za GARAŽU - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

Ukupno: **28** (dvadeset osam) **brojila** snage 17,25kW, 25A

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.-211512-26/2** od 11.09.2026.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

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

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** broj **D-7593/1** od 02.07.2026.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-598/2026** od 07.07.2026. Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Svetog Save*.

1. Saobraćajni priključak ishodovan građevinskom dozvolom br. ROP-PAN-38708-CPIH-4/2025 od 18.02.2025. širine 5,00 m površina koja će se koristiti = 91,99 m^2

2. Rekonstrukcija postojećeg saobraćajnog priključka širine 3,04 m u saobraćajni priključak širine 5,00 m P = 61,64 m^2

3. Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m = 37,25 m^2

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y(m)	X(m)
1	7471843.6473	4970537.6164
2	7471859.0264	4970550.9002
3	7471866.9535	4970542.1099
4	7471874.3494	4970548.7607

UKUPNA površina priključka **P = 190,88 m^2**.

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.

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

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas.

U skladu sa ishodovanim uslovima **JP „SRBIJAGAS“** br. **05-02-4-14/1153-1** od **14.07.2026.**, na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod (P_{max} = 3bar) od polietilenskih cevi, prečnika Ø40 mm duž ulice prema SRPS Г.Ц6.661 u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata sa izgrađenim kućnim gasnim priključcima – **izgrađen i u funkciji**

Ishodovanim uslovima **JKP „GREJANJE“ Pančevo** br. **TP/C-2019** od **27.04.2026.**, nije moguće izvršiti priključenje na daljinski sistem grejanja, jer na prostoru na koji se radi projektna dokumentacija nema izgrađene toplovodne infrastrukture.
Nije planirano priključenje na toplovodnu mrežu.

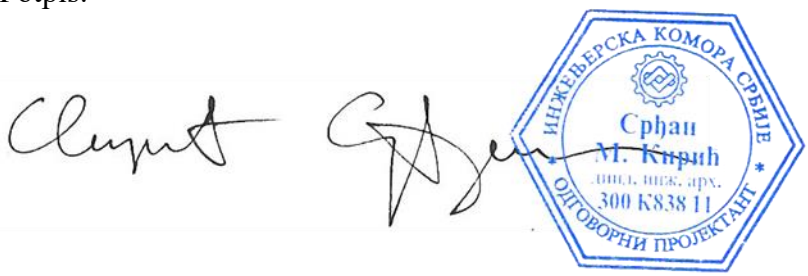
TELEKOMUNIKACIJE:

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

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

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

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



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

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT			
Naziv i oznaka posebnog dela	Sprat	Struktura	Neto površina
GARAŽNO MESTO **GM01**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM02**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM03**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM04**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM05**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM06**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM07**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM08**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM09**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM10**	prizemlje	/	**11,00 m²**
GARAŽNO MESTO **GM11**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNO MESTO **GM12**	prizemlje	/	**11,04 m²**
GARAŽNA MESTA **GM13 i 14**	prizemlje	/	**29,50 m²**
STAN BR. 1	I sprat	garsonjera	**34,88 m²**
STAN BR. 2	I sprat	jednoiposoban	**54,16 m²**
STAN BR. 3	I sprat	dvosoban	**71,01 m²**
STAN BR. 4	I sprat	dvosoban	**54,15 m²**
STAN BR. 5	I sprat	dvosoban	**52,15 m²**
STAN BR. 6	I sprat	jednoiposoban	**45,45 m²**
STAN BR. 7	II sprat	garsonjera	**34,88 m²**
STAN BR. 8	II sprat	jednoiposoban	**54,02 m²**
STAN BR. 9	II sprat	dvosoban	**75,85 m²**
STAN BR. 10	II sprat	dvosoban	**54,15 m²**
STAN BR. 11	II sprat	dvosoban	**52,15 m²**
STAN BR. 12	II sprat	jednoiposoban	**45,45 m²**
STAN BR. 13	III sprat	garsonjera	**34,88 m²**
STAN BR. 14	III sprat	jednoiposoban	**54,02 m²**
STAN BR. 15	III sprat	dvosoban	**76,24 m²**

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

STAN BR. 16	III sprat	dvosoban	**54,15 m^2**
STAN BR. 17	III sprat	dvosoban	**52,15 m^2**
STAN BR. 18	III sprat	jednoiposoban	**45,45 m^2**
STAN BR. 19	IV sprat	garsonjera	**34,88 m^2**
STAN BR. 20	IV sprat	jednoiposoban	**54,19 m^2**
STAN BR. 21	IV sprat	dvosoban	**75,66 m^2**
STAN BR. 22	IV sprat	dvosoban	**54,15 m^2**
STAN BR. 23	IV sprat	dvosoban	**52,15 m^2**
STAN BR. 24	IV sprat	jednoiposoban	**45,45 m^2**

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.serbia@gmail.com

0.10. USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : **002235804 2026 08725 004 005 353 018**
Датум : 12.06.2026. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву УДАРНИК ГРАДЊА 2024 Д.О.О. , на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13– исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 Д.О.О., Јабучки пут број 345-347, Панчево
ЈМБГ	

на локацији :

Место : Панчево	Улица: Светог Саве бр. 78
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: **1637/1, 1639/3 и 1638/1 К.О. Панчево**
Површина кат. парцеле: /	/

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:
2.1. Катастарске парцеле бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1 КО Панчево се налазе у зони СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА на ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, у ЗОНИ ШИРЕГ ЦЕНТРА, велики градски блок бр.024.

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

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:
3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА
– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.
Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.
Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).
Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:
Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну 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.
Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:
5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

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

полукружним угловима (у оваквим 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, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
0.00м - када на тим фасадама нема отвора
1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0 метара, уколико има стандардне отворе.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да прећу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна 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.
- 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.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

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

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

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

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

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

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуренијe етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).
Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).
Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.
У поткровљу је дозвољено формирање кровних "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.

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.
Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.
У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ 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.
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

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

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

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

Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине у случајевима када је у унутрашњости блока садржај јавне намене – вртић (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), школа (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), здравствене установе,.. и слично. Изузетак су случајеви - затечене обавезе односно постојећи објекти којима је једини приступ парцели кроз унутарблоковску површину.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра (велики блок)*:*

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: / 5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију Светог Саве

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

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.

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.

5.13. 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.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

За радове 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 и сл.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

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
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.
Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.
Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5,0м, 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.

5.15. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.
Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.
На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП ''Зеленило''.
Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);
- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама.
Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање , док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.
Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.
Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена 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.
Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадnички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.
Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/2023), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.
Услове из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП"Урбанизам").
Изузетно од одредбе става 2. услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда.

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација
Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и камализација" Панчево.

Електроенергетика
Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура
Начин прикључење корисника као и посебне услове за пројектовање нисконапонске мреже прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево

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

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

Хигијена
Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

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

8.1. <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u>

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.
Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у тексту.
Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.
Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.
У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

8.2. <u>услови за величину парцела</u>

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.
У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.
Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички 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 разврстнућа имовинске заједнице.

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.
На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.
Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.
Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.
Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интезитет износио 7° MSK, као и са малом вероватноћом од 8° MSK
Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урнбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:
Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају важећих одредби Закона о санитарној заштити.

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:
У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.
На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.
Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/2012, 101/2016 и 95/2018).

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.
Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим особама а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

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

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

11. Ова Информација о локацији важи док важи плански документ на основу којег је издата.

12. Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

13. Лице коме се издаје информација о локацији може, за потребе израде урбанистичког пројекта, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова.

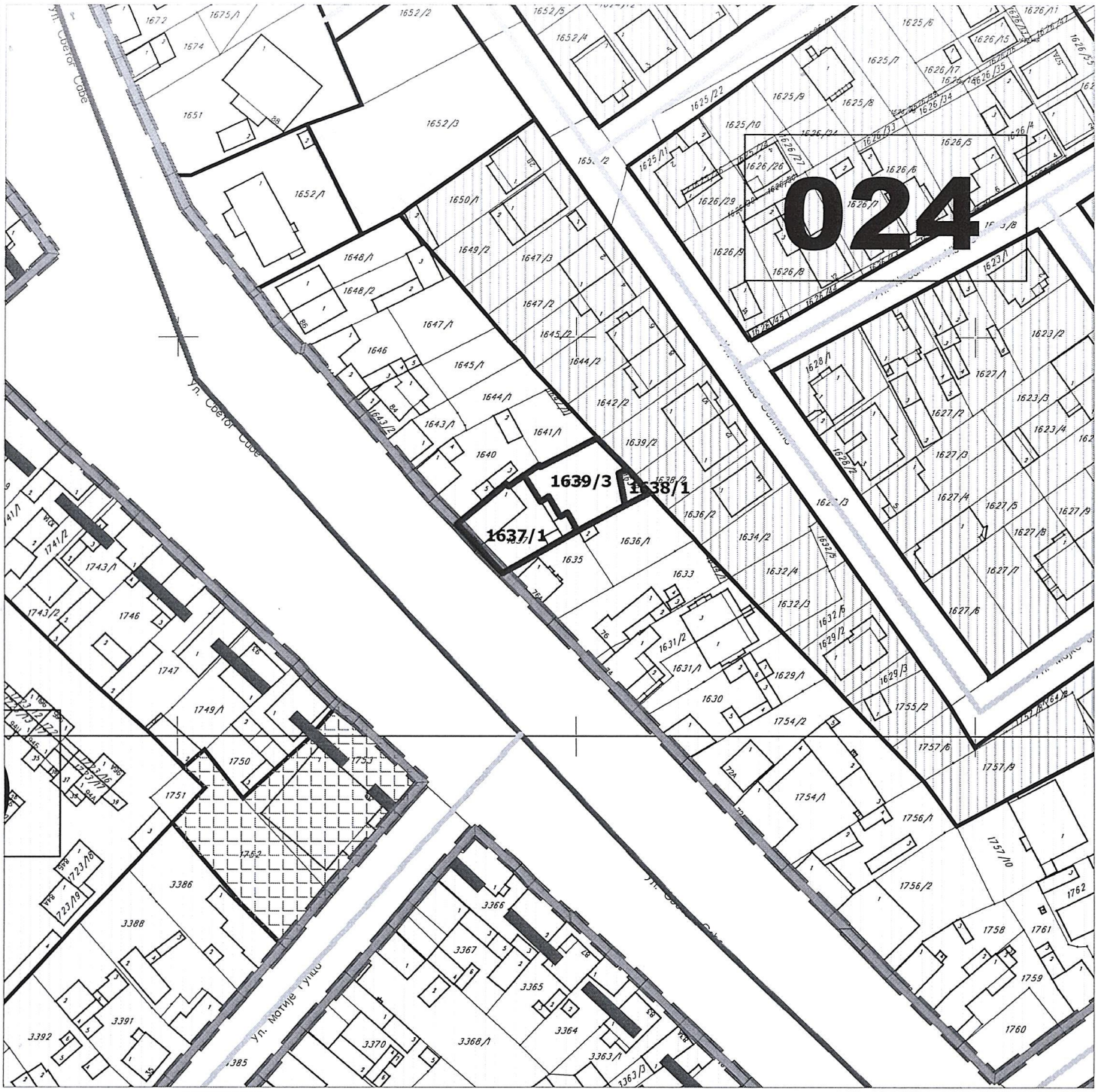
14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15).

15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Сл.лист града Панчева” бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/2018, 34/2018, 2/2021).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник

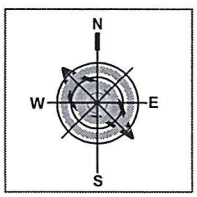


ЛЕГЕНДА:

- предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- 167 бројеви блокова
- 167 бројеви малих блокова

Максимално дозвољена висина (м)		орјентациони број етажа
венац	слеме	
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- главне градске саобраћајнице



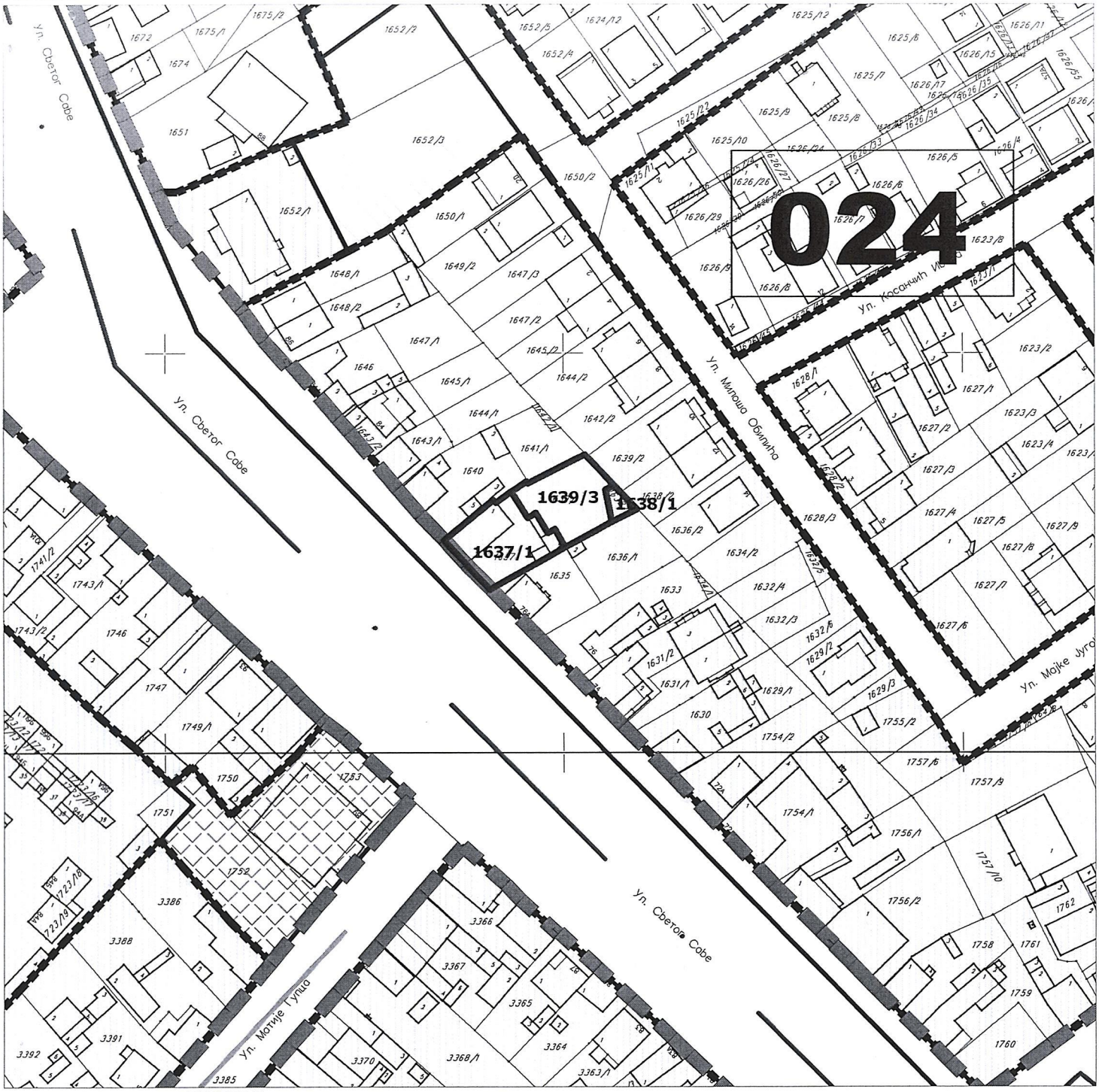
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне регулације - Целина 1 - шири центар - круг обилазнице у насељеном месту Панчево
("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012 ,27/2012-исправка , 1/2013-исправка ,24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2018-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)

број: **002235804 2026**

Фаза израде: **Информација о локацији**

Регистратор: **Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* Регулационо-нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина за кат. парц. бр. **1637/1,1638/1 и 1639/3** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **2**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* **1**
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **06.05.2026.** *Параф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

Termoenergetika
POSTOJEĆE STANJE
toplana
Glavna Merno Regulaciona Stanica (GMRS)
Reonska Merno Regulaciona Stanica (RMRS)
vrelovod / toplovod
PLANIRANO
TO Centar – lokacija sa mogućnošću preispitivanja
Reonska Merno Regulaciona Stanica (RMRS)
Merno Regulaciona Stanica(MRS)
vrelovod / toplovod
gasovod mre'a distribucije do 16 bar-a

Elektroenergetika i telekomunikacije
POSTOJEĆE
Elektroenergetika
TS 110/20
TS 35/10
trasa vod – KV35
trasa vod – KV20
Telekomunikacije
TKC – " Nova pošta"
– " Stara pošta "
optički kabl
TT kanalizacija
armirani TT kabl

PLANIRANO
Elektroenergetika
TS 110/20
trasa vod – KV10
planirani optički kabl
planirani isturen stepen
planiranaTT kanalizacija

Vodovod
POSTOJEĆE STANJE
trasa distributivnog vodovoda

Atmosferska kanalizacija
POSTOJEĆE STANJE
postojeća crpna stanica atmosferske kanalizacije
glavni gradski kolektori atmosferske kanalizacije
primarni kolektori atmosferske kanalizacije
zidani kolektori mešovite kanalizacije

Fekalna kanalizacija
POSTOJEĆE STANJE
postojeća crpna stanica fekalnih voda
primarna mre'a kolektora fekalne kanalizacije
glavni gradski kolektor fekalne kanalizacije FB 600/1100
PLANIRANO
FCS (....) planirana crpna stanica fekalnih voda
planirani kolektori fekalne kanalizacije
planirano postojeće za pre-ključavanje sanitarnih otpadnih voda
granica jezgra
granica zaštićene okoline jezgra

N
W
E
S

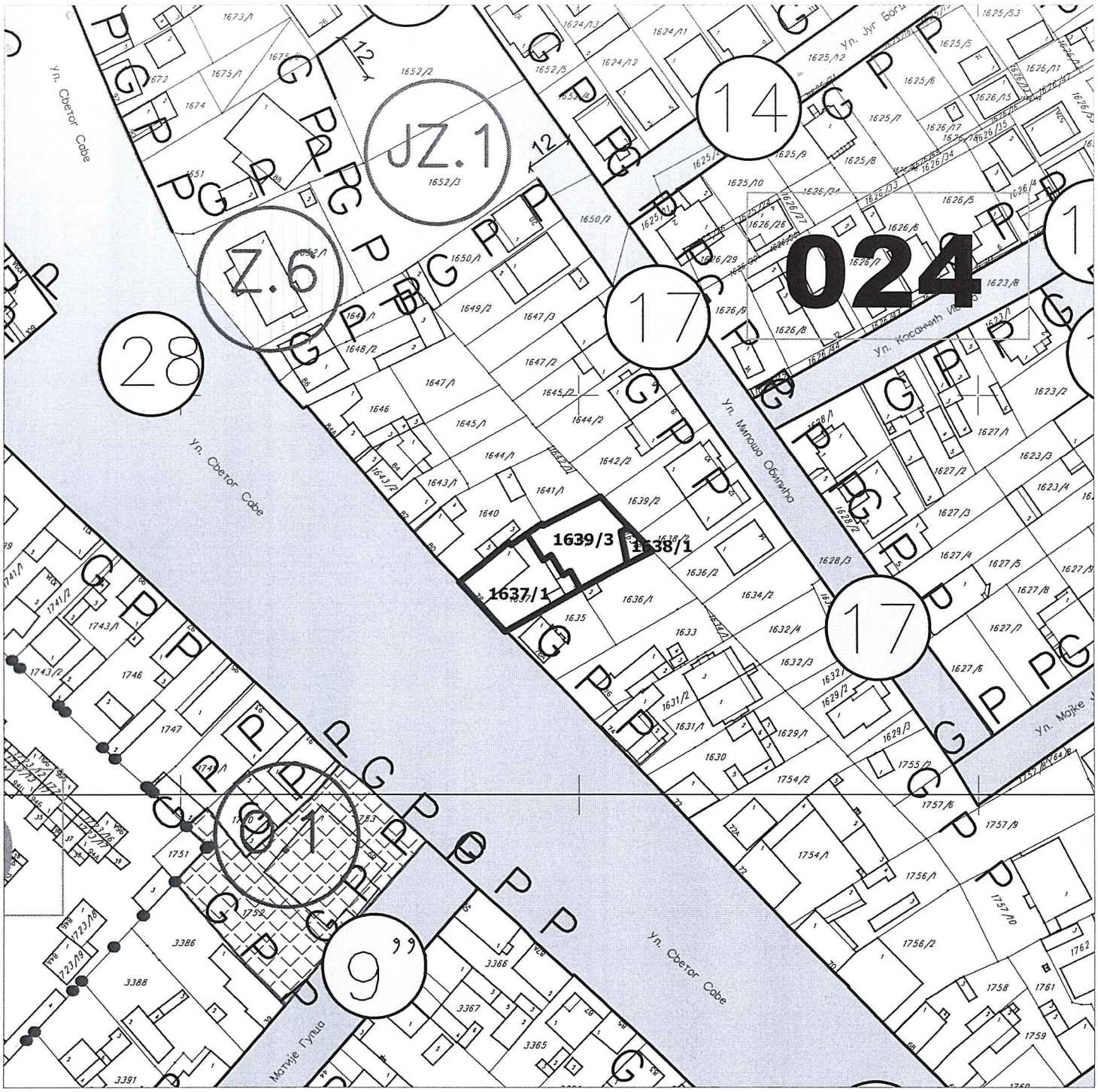
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне регулације - Целина 1 - шири центар - круг обилазнице у насељеном месту Панчево
("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012 ,27/2012-исправка , 1/2013-исправка ,24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2018-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)

број:
002235804 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор: **Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила за кат. парц. бр. **1637/1,1638/1 и 1639/3** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **3**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* /
			Датум: **06.05.2026.**
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Параф:*



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене

N
W
E
S

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 Панчево" бр. 19/2012 ,27/2012-исправка , 1/2013-исправка ,24/2013-исправка, 20/2014-измена, 19/2018-измена, 25/2018-исправка техн. грешке, 6/2019-исправка и 23/2022-измена)

број:
002235804 2026

Фаза израде:
Информација о локацији

Регистратор: **Душанка Антонијев-Стајић дипл.инж.арх.**	*Параф:*	*Назив цртежа:* План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр. **1637/1,1638/1 и 1639/3** К.О. Панчево	*Цртеж бр:* **4**
Обрађивач: **Дуња Перкучин-Герун дипл.инж.арх.**	*Параф:*		*Размера:* /
Техничка обрада: **Војкан Стојанов грађ. тех.**	*Параф:*	*Секретар секретаријата:* **Јасминка Павловић дипл.правник**	*Датум:* **06.05.2026.** *Параф:*

GEOVIZIJA

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

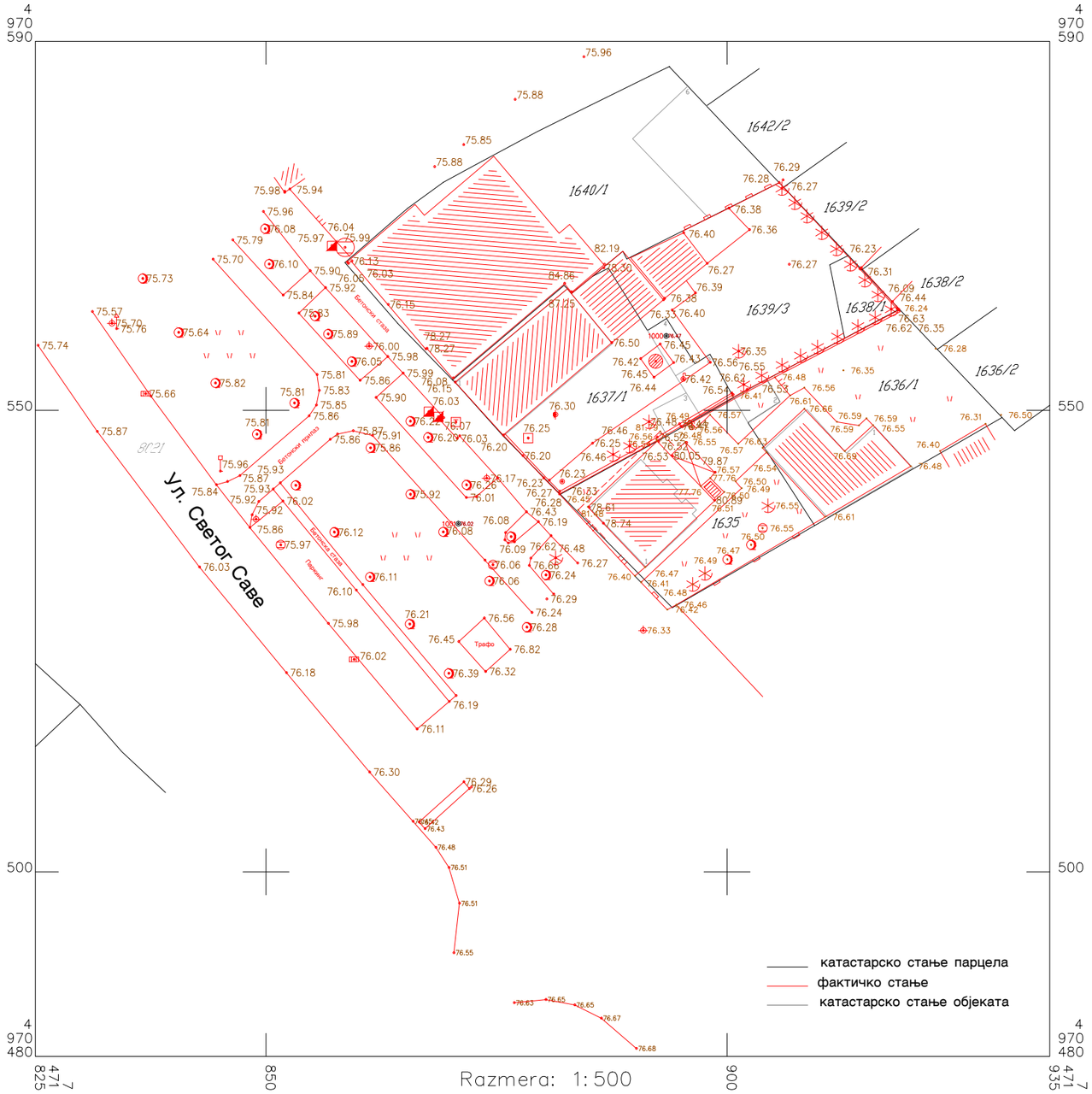
КО ПАНЧЕВО

Nenad Perić

Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-17852, serialNumber=PNORS-130196986 0043, sn=Perić, givenName=Nenad, cn=Nenad Perić
Date: 2026.03.19 13:51:49 +01'00'

Катастарско–топографски план

кат. парц. бр. 1637/1, 1639/3 и 1638/1



Razmera: 1:500

Снимљено дана: 19.03. 2026. год.

Директор:

Ненад Перић, дипл. инг. геод.

ДРУШТВО ЗА ОСНОВНЕ ГЕОДЕТСКЕ РАДОВЕ ГЕОВИЗИЈА ПАНЧЕВО

Ненад Н. Перић дипл. геод. инж. 01 0095 13 ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Nenad Perić
Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-17852, serialNumber=PNORS-13019 69860043, sn=Perić, givenName=Nenad, cn=Nenad Perić
Date: 2026.04.15 13:52:28 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:45:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**cb2a1368-f029-4208-9e6b-93b3d5f08fc5**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1637/1
Површина m²:	390
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	78
Кућни подброј:	
Површина m²:	121
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:46:03

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**a9de3d9b-faae-4c7a-b86a-979aea8fdb45**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1637/1
Површина m²:	390
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	22
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:46:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**86965aea-8e0e-4cec-bc65-a342207ab663**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1637/1
Површина m²:	390
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	13
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:47:45

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**7e5db5cb-9c7d-4cd8-8d5c-d4da89a2e53c**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1637/1
Површина m²:	390
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	4
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	14
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:47:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**dcd81ea2-c48f-4319-8514-c4065f3ecc4d**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1637/1
Површина m²:	390
Број извода (*):	798
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	121
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	14
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	220
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
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.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем



Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-17852, serialNumber=PNORS-1301969860043, sn=Perić, givenName=Nenad, cn=Nenad Perić
Date: 2026.04.15 13:52:55 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:48:39

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**e506cc79-116d-4740-88fd-052a310b658c**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1638/1
Површина m²:	35
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	35

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
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.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Nenad Perić
Digitally signed by Nenad Perić
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-17852, serialNumber=PNORS-1301969860043, sn=Perić, givenName=Nenad, cn=Nenad Perić
Date: 2026.04.15 13:53:17 +02'00'

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 15.04.2026. 13:49:28

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**1f924cfc-dcd6-4669-8557-2e366094438f**
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	14.04.2026. 16:01
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	1639/3
Површина m²:	347
Број извода (*):	798

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	347

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	УДАРНИК ГРАДЊА 2024 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 345-347
Матични број лица:	0000021993751
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.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Број: 953-111-10999/2026
КО: Панчево

Катастарска парцела број:
1639/3, 1637/1, 1638/1

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
26.03.2026 године у 08:25

М.П.

Ivana Urošević
26/03/2026 08:58:58

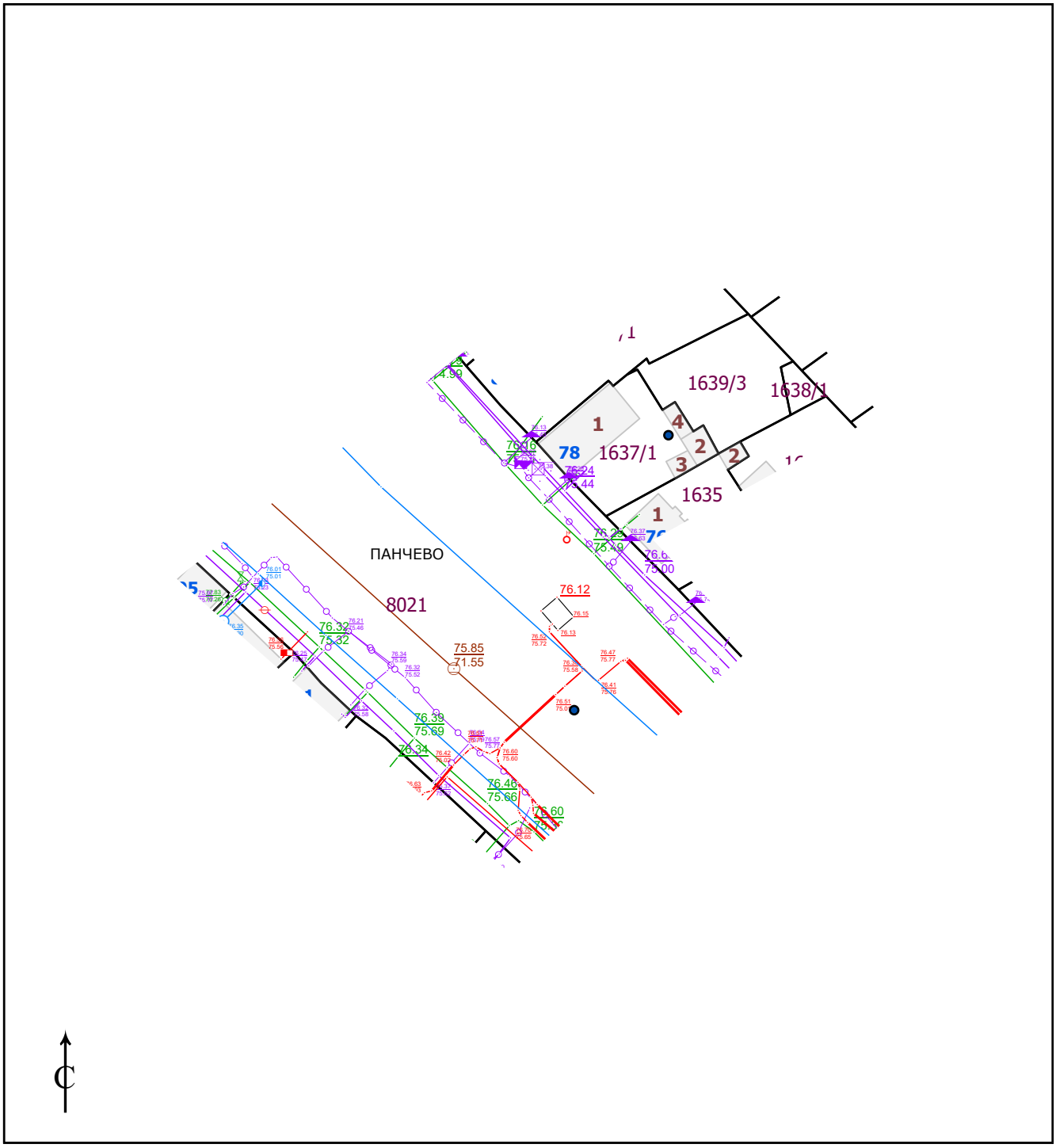
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 3/25/2026 12:36:15 PM

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-8848/2026

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
25.03.2026.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Vanja Zaharović Stojanović
25.03.2026. 12:20:17