

# ПАНУРБИС

Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево, тел: 063/386-354

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало,  
спратности Пр

на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово  
Бр.техн.днев. 01.25.

**Инвеститор: ДОО „ВМТ LUX INVEST“,**  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
Ул Бориса Кидрича бр.60, Опово

За ДОО „Панурбис“  
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, март 2025. године

НАРУЧИЛАЦ:	ДОО „ВМТ LUX INVEST“, Ул. Раде Кончара бр.14, Зрењанин
ИНВЕСТИТОР:	ДОО „ВМТ LUX INVEST“, Ул. Раде Кончара бр.14, Зрењанин
ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	Урбанистички пројекат
ОБРАЂИВАЧ:	ДОО „Панурбис“ ул.Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево
ДИРЕКТОР:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 0381 03
СТРУЧНИ ТИМ:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 0381 03  Стеван Комненић, дипл.инж.ел. лиценца бр. 350 1826 03  Милан Митрић, дипл.маш.инж лиценца бр. 330 5203 03  Милош Милошев, дипл.грађ.инж лиценца бр. 315 J033 10  Срђан Половина, дипл.инж.саоб. лиценца бр. 370 I00693 19  Наташа Младеновић, дипл.инж.арх.

# САДРЖАЈ

## ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа  
Решење о одређивању одговорног урбанисте  
Урбанистичка лиценца  
Изјава одговорног урбанисте

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	
1.1.	Увод .....	15
1.2.	Правни основ .....	17
1.3.	Плански основ .....	17
1.4.	Опис границе грађевинског подручја .....	18
1.5.	Обухват Урбанистичког пројекта .....	18
1.5.1.	Подаци о парцели .....	18
1.5.2.	Постојеће стање .....	18
1.5.3.	Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења .....	19
2.	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	Планирана намена и диспозиција објекта .....	20
2.2.	Регулационо и нивелационо решење .....	21
2.3.	Концепција уређења простора .....	22
2.4.	Приступ локацији .....	23
2.5.	Начин решења паркирања .....	23
2.6.	Други услови .....	24
3.	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
3.1.	Површине .....	25
3.2.	Урбанистички показатељи .....	26
	(индекс изграђености/заузетости, спратност, број паркинг места)	
3.3.	Преглед новопроектованих површина .....	26
4.	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	27
5.	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
5.1.	Саобраћајно решење .....	27
5.2.	Хидротехничка инфраструктура .....	28
5.3.	Електроенергетска мрежа .....	29
5.4.	Термоенергетска инфраструктура .....	29
5.5.	Прикључак на телекомуникациону мрежу .....	30
6.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	30
7.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ	
7.1.	Мере хигијене .....	31
7.2.	Мере заштите животне средине .....	31
7.3.	Мере заштите од пожара, удара грома и земљотреса .....	31
7.4.	Заштита кретања лица са посебним потребама .....	31
7.5.	Мере заштите енергетске ефикасности .....	32
7.6.	Мере заштите културних добара .....	32
8.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА .....	33

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Извод из Плана са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
2.	Постојеће стање - КТП са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:250
3.	Ситуационо решење са наменом површина	1:250
4.	Регулационо нивелационо решење локације	1:250
5.	Приказ саобраћајне инфраструктуре	1:250
6.	Приказ комуналне инфраструктуре и планираних прикључака	1:250

## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Копија плана бр.953-215-984/2025, РГЗ СКН Опово, кат.пар.бр. 5708 К.О.Опово од 16.01.2025.год.
2. Копија плана водова бр. 956-303-532/202, РГЗ СКН Панчево за кат.пар. бр. 5708 К.О.Опово од 17.01.2025.год.
3. Извод из базе података катастра непокретности, број извода 2992 од 28.03.2025.г издат од стране Републичког геодетског завода – геодетско-катстарски информациони систем.
4. Катастарско-топографски план урађен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева од 21.01.2025.год
5. Технички услови Електродистрибуција Србије – огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0-Д.07.15.-45265-25/2 од 10.02.2025.г
6. Технички услови ЈП „Младост“ Опово, бр. 71-1/2025 од 12.02.2025.г.
7. Технички услови „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр. Д209/46907/2-2025 од 10.02.2025.г.
8. Потврда - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, број 139/2 од 04.03.2025.год.
9. Подаци и услови – општина Опово, општинска управа, одељење за имовинско правне, стамбено комуналне послове, урбанизам, грађевинство и заштиту животне средине, број 380-1/2025-III од 21.02.2025.год.

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење (ИДР) за изградњу **ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало** на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово, израђено од стране ДОО „Панурбис“, Ул. Генерала Петра Арачића бр. 2, Панчево, бр.тех.днев. 03.25, јануар 2025.год.

1. ГЛАВНА СВЕСКА
2. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

## ОПШТИ ДЕО



8000052364848

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20196637

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO

Скраћено пословно име PANURBIS DOO PANČEVO, MAKSIMA GORKOG 2

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина Панчево

Место Панчево

Улица Максима Горког

Број и слово 2

Сират, број стана и слово / /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ****Подаци оснивања**

Датум оснивања 5. септембар 2006

**Време трајања**

Време трајања привредног субјекта Неограничено

**Претежна делатност**

Шифра делатности 7111

**Назив делатности**

Архитектонска делатност

**Остали идентификациони подаци**

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104605185

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

Дана 31.05.2018. године у 09:34:31 часова

Страна 1 од 3

	160-0000000355351-53 160-0050100199065-05 160-0000000264081-32	
	Контакт подаци	
Телефон 1	+38113/515-949	
Телефон 2	+38163/386-354	
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	<input type="text"/>
	Датум важећег оснивачког акта	<input type="text"/>

<b>Законски (статутарни) заступници</b>		
<b>Физичка лица</b>		
1. Име	<input type="text" value="Алла"/>	Презиме <input type="text" value="Филиповић"/>
ЈМБГ	<input type="text" value="1305963867505"/>	
Функција	<input type="text" value="Директор"/>	
Ограничење супотписом	<input type="text" value="не постоји ограничење супотписом"/>	

<b>Чланови / Сувласници</b>		
<b>Подаци о члану</b>		
Име и презиме	<input type="text" value="Алла Филиповић"/>	
ЈМБГ	<input type="text" value="1305963867505"/>	
<b>Подаци о капиталу</b>		
<b>Новчани</b>		
износ	датум	
<input type="text" value="Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.337,60 RSD"/>	<input type="text"/>	
износ	датум	
<input type="text" value="Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.925,00 RSD"/>	<input type="text" value="5. септембар 2006"/>	
износ	датум	
<input type="text" value="Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.412,60 RSD"/>	<input type="text" value="6. октобар 2008"/>	
износ(%)		

Сувласништво удела од

**Основни капитал друштва**

**Новчани**

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.337,60 RSD	<input type="text"/>

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.925,00 RSD	5. септембар 2006

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.412,60 RSD	6. октобар 2008

Регистратор: Милана Маглов



Дана 31.05.2018. године у 09:34:31 часова

Страна 3 од 3





Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 86937/2023



5000219424210

Дана, 03.10.2023. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO, матични број: 20196637, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Алла Филиповић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO**

Регистарски/матични број: 20196637

и то следећих промена:

#### Промена седишта привредног друштва:

Брине се:

Адреса: МАКСИМА ГОРКОГ 2, ПАНЧЕВО, 26000, Србија

Уписује се:

Адреса: ГЕНЕРАЛА ПЕТРА АРАЧИЋА 2Ц, ПАНЧЕВО, 26000 ПАНЧЕВО, Србија

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.09.2023. године регистрациону пријаву промене података број БД 86937/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Страна 1 од 2

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

У складу са чланом 62, став 2, Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим:

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на руковођењу израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације **за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности Пр** на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово за инвеститора ДОО „ВМТ LUX INVEST“, ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин, одређује се:

### 1. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
лиценца бр. 200 0381 03

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредби Закона о планирању и изградњи објекта ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)

**Директор :**



Алла Филиповић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Алла В. Филиповић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 6130563845573

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 038 1 03



У Београду,  
13. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

– На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката (*Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје се :

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА (*Сл. гласник РС*, бр. 32/2019), изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат израђен у складу са важећим Урбанистичким планом – План генералне регулације насеља Опово (*Општински службени гласник општине Опово* бр. 1/2015 и 1/2017) у даљем тексту “План”, и на овереном катастарско- топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране ДОО ГЕОРАД из Панчева, на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово, у Опову.

**ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ПОТРЕБЕ  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
за изградњу  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало,  
спратности Пр  
на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово,  
ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово**

**ИНВЕСТИТОР: ДОО „ВМТ LUX INVEST“,  
Ул. Раде Кончара бр.14, Зрењанин**

1. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
лиценца бр. 200 0381 03



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# 1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

## 1.1. УВОД

Изради урбанистичког пројекта приступа се на захтев инвеститора да би се извршила урбанистичка провера просторних и програмских могућности кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Урбанистички пројекат се израђује као урбанистичко-архитектонска разрада локације кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово у сврхе изградње **ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности Пр** на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом генералне регулације насеља Опово (*"Општински службени гласник општине Опово"* бр. 1/2015 и 1/2017) за одређену намену, односно зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

Према Закону о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС"*, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) урбанистички пројекат се израђује када је то "предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".

Парцела топ.бр. 5708 К.О.Опово је градско грађевинско земљиште у приватној својини ДОО „ВМТ LUX INVEST“ из Зрењанина.

Предметна парцела се налази у ул. Бориса Кидрича бр.60 у Опову.

На парцели је евидентиран следећи објекат.

### -Парцела 5708 К.О. Опово:

- Објекат бр.1 – ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА статуса ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ, имаоц права на објекту
  - ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина
- Објекат бр.2 – ПОМОЋНА ЗГРАДА статуса ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА, имаоц права на објекту
  - ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина
- Објекат бр.3 – ПОМОЋНА ЗГРАДА статуса ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА, имаоц права на објекту
  - ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели, за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – трговина на мало, спратности Пр на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово.

На почетку израде Урбанистичког пројекта носиоцу израде стављена је на располагање следећа документација:

- Копија плана бр.953-215-984/2025, РГЗ СКН Опово, кат.пар.бр. 5708 К.О.Опово од 16.01.2025.год.
  - Копија плана водова бр. 956-303-532/202, РГЗ СКН Панчево за кат.пар. бр. 5708 К.О.Опово од 17.01.2025.год.
  - Извод из базе података катастра непокретности, број извода 2992 од 28.03.2025.г издат од стране Републичког геодетског завода – геодетско-катстарски информациони систем.
  - Катастарско-топографски план урађен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева од 21.01.2025.год
  - Технички услови Електродистрибуција Србије – огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0-D.07.15.-45265-25/2 од 10.02.2025.г
  - Технички услови ЈП „Младост“ Опово, бр. 71-1/2025 од 12.02.2025.г.
  - Технички услови „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр. Д209/46907/2-2025 од 10.02.2025.г.
  - Потврда - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, број 139/2 од 04.03.2025.год.
  - Подаци и услови – општина Опово, општинска управа, одељење за имовинско правне, стамбено комуналне послове, урбанизам, грађевинство и заштиту животне средине, број 380-1/2025-III од 21.02.2025.год.
- Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део Урбанистичког пројекта.

У складу са предметом УПа дати урбанистички пројекат ће бити основ за издавање локацијских услова за :

- изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – трговина на мало, спратности Пр на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60.

## 1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Чланови 60, 61 и 62. Закона о планирању и изградњи (*Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 - *истр.*, 64/2010 - *одлука УС*, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - *одлука УС*, 50/2013 - *одлука УС*, 98/2013 - *одлука УС*, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - *др. закон*, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

- Чланови 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*Сл. Гласник РС бр.32/2019*)

Овај урбанистички пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране надлежног органа општине Опово.

Наведени списак закона дефинисао је одређени број подзаконских аката, обавезних за примену приликом планирања и пројектовања објекта дате функције, који су стављени у обавезну примену у поступку решавања функционалне организације објекта и њеног уклапања у просторну целину.

## 1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је План генералне регулације насеља Опово (*Општински службени гласник општине Опово“ бр. 1/2015 и 1/2017*).



## 1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Кат.парц.топ.бр. 5708 К.О. Опово налази се у градском блоку бр. 29 – градско грађевинско земљиште, намена према плану – зона становања.

Према Копији плана бр. 953-215-984/2025 РГЗ СКН Опово од 16.01.2025.год. и Изводу из базе података катастра непокретности, број извода: бр. 2992 од 28.03.2025.г. издат од стране Републичког геодетског завода – Геодетско-катастарски информациони систем, предметна парцела има следеће податке:

- број парцеле 5708 К.О. Опово
- врста земљишта : градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- имаоц права на земљишту: ДОО „ВМТ LUX INVEST“, обим удела 1/1

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављен је катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику са свим детаљима и висинском представом терена, размере 1:500, израђен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева.



## 1.5. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата грађевинску парцелу .топ.бр. 5708 К.О. Опово (ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово) део парцеле 5677 К.О.Опово.

Предметна парцела је дефинисана постојећим међним тачкама односно постојећом регулацијом и постојећим границама парцела и задовољава основне минималне параметре Плана који дефинишу грађевинску парцелу.

Површина кат пар.топ. бр. 5708 К.О.Опово износи  $5a27m^2$  ( $527m^2$ ).

Предметна кат.топ.пар.бр. 5708 К.О. Опово се граничи са следећим парцелама:

- Са северозападне стране граничи са кат.пар.топ.бр. 4995 К.О. Опово.
- Са североисточне стране граничи се са кат.пар.топ.бр. 5673 К.О. Опово, постојећом јавном саобраћајницом, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда.
- Са југоисточне стране граничи се са кат.пар.топ.бр. 5677 К.О. Опово, постојећом јавном саобраћајницом, ул. Бранка Радичевића.
- Са југозападне стране граничи се са кат.пар.топ.бр. 5709 К.О. Опово.

Израдом урбанистичког пројекта кат.парц.топ.бр. 5708 К.О. Опово не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Предметна кат.парц.топ.бр 5708 К.О. Опово на основу План генералне регулације насеља Опово (*"Општински службени гласник општине Опово" бр. 1/2015 и 1/2017*) припада блоку 29, намена – зона становања.

### 1.5.1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

Бр.кат.пар.топ.	Катастарска општина	Број извода	Врста и начин коришћења земљишта	Површина ха а м	Имаоци права на парцели
5708	Опово	2992	Градско грађевинско земљиште	5a 27m <sup>2</sup>	ДОО „ВМТ LUX INVEST“
			Земљиште под зградом и другим објектом		
			Земљиште уз зграду и други објекат		

### 1.5.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна парцела је позиционирана у оквиру Плана генералне регулације насеља Опово (*"Општински службени гласник општине Опово" бр. 1/2015 и 1/2017*). Постојеће стање, по евиденцији Републичког геодетског завода – геодетско-катастарски информациони систем, према оригиналној документацији, односно броју извода. 2992 од 28.03.2025.год., и копији плана бр. 953-215-984/2025 од 16.01.2025г за предметну кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово, издата од стране службе за катастар непокретности Опово, је следеће:

#### **Парцела 5708 К.О. Опово**

- **Објекат бр.1**, Породична стамбена зграда – **легалног статуса**, имаоц права на објекту – ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина, евидентиране бруто површине под објектом 203m<sup>2</sup>, спратности Пр.

- **Објекат бр.2**, Помоћна зграда – **легалног статуса**, имаоц права на објекту – ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина, евидентиране бруто површине под објектом 36m<sup>2</sup>, спратности Пр.

- **Објекат бр.3**, Помоћна зграда – **легалног статуса**, имаоц права на објекту – ДОО „ВМТ LUX INVEST“, приватна својина, евидентиране бруто површине под објектом 35m<sup>2</sup>, спратности Пр.

1.5.3. ПРЕГЛЕД ПРИСТИГЛИХ УСЛОВА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Ред.бр.	Назив установе	Датум	Број
1.	Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуција Србије – огранак Електродистрибуција Панчево	10.02.2025.г	бр. 8С.1.1.0-Д.07.15.-45265-25/2
2.	Услови „Телеком Србија“ а.д. Београд	10.02.2025.г.	бр. Д209/46907/2-2025
3.	Технички услови ЈП „Младост“ Опово	12.02.2025.г.	бр. 71-1/2025
4.	Потврда Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	04.03.2025.год.	број: 139/2
5.	Подаци и услови Општинска Опово, општинска управа, Одељење за имовинско правне, стамбено комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине.	21.02.2025.г.	бр. 380-1/2025-III

## 2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистички пројекат, као урбанистичко – архитектонска разрада локације, урађен је на основу следећих услова изградње:

- Параметри из Плана генералне регулације насеља Опово (*"Општински службени гласник општине Опово" бр. 1/2015 и 1/2017*).
- Услови и решења прибављени од надлежних предузећа и органа
- Подлога и података надлежних предузећа и органа

### 2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

Подручје за изградњу пословног објекта припада Плану генералне регулације насеља Опово (*"Општински службени гласник општине Опово" бр. 1/2015 и 1/2017*). Према графичком прилогу бр.5 „Подела простора на зоне и целине“ сврстано је у зону СТАНОВАЊА, део је блока 29.

У складу са параметрима и условима градње из Плана на захтев Инвеститора уређено је Идејно решење од стране ДОО „Панурбис“, ул. Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево, под бројем: 03.25, јануар 2025 год., за изградњу пословног објекта – трговина на мало, спратности Пр, на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово.

За потребе изградње пословног објекта, према нормативима задатих Планом неопходно је обезбедити 4 паркинг места на сопственој парцели што је решено паркинг местима која су поствљена у склопу објекта тако да је простор предвиђен за паркирање отворен комплетно са једне стране док са преостале три стране простор затвара. У зони паркинг простора поставком стопера на свако планирано паркинг место ограничава се диспозиција самог паркинг места чиме се омогућава пролазак пешака до помоћног улаза у објекат.

Поред 4 паркинг места која су на сопственој парцели, планирана су и 3 паркинг места на јавној парцели, од којих је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће део пројекта у посебној процедури и биће изведене о трошку инвеститора што ће јасно бити дефинисано припадајућом процедуром.

Организација паркинг места је приказана на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

Пословни објекат је планиран на парцели на углу блока, постављен као објекат у прекинутом низу. Сама диспозиција предметне парцеле, омогућава пешачки приступ објекту са две јавне саобраћајнице односно кат.пар. 5673 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича и кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића. Колски приступ је планиран само са кат.пар. 5677 К.О. Опово, односно ул. Бранка Радичевића. Постојећи колски приступ ка кат.пар. 5673 К.О. Опово није планиран за функцију планираног пословног објекта и није обухваћен овим урбанистичким пројектом.

Основни функционални садржај објекта је пословање – трговина на мало са припадајућим паркинг простором.

Бруто површина у приземљу планираног објекта је 292,77м<sup>2</sup>, спратности Пр.

Главни улаз у објекат је обезбеђен са јавне површине. С обзиром да је објекат планиран на парцели која је на сучељавању две саобраћајнице, главни улаз у објекат је постављен на самом углу објекта што омогућава приступ пешацима са два пешачка тока која се пружају дуж ул. Бориса Кидрича и дуж улице Бранка Радичевића.

Поред главног улаза у објекат планиран је и помоћни улаз, из паркинг простора, који је предвиђен искључиво за запослене у објекту.

Комплетна манипулативна површина на предметој парцели је решена као интегрисана колско-пешачка површина, чиме је остварен неометан приступ свим корисницима простора.

Предметна парцела поседује постојећи саобраћајни прикључак на кат пар.5673 К.О.Опово, државни пут II реда, прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат. За потребе изградње планираног пословног објекта предвиђа се изградња новог саобраћајног прикључка на кат.пар. 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, пут који је у надлежности општине Опово. Ширина планираног прикључка износи 3.5м што је у складу са параметрима Плана.

## 2.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

На графичким прилозима Регулационо нивелационо решење локације (цртеж бр.4) приказано је регулационо и нивелационо решење изградње пословног објекта, спратности Пр на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово.

Парцела топ.бр. 5708 К.О. Опово, која је предмет детаљне разраде је полигоналног облика и својим положајем у односу на суседне парцеле њене границе карактеришу се као:

1. границе грађевинске парцеле (границе према суседним парцелама)
2. постојећа регулациона линија које се поклапа са границом парцеле, која раздваја површину јавне намене од површина грађевинске парцеле.

Постојеће регулационе линије се задржавају.

Карактеристике граница предметних парцела су обележене на графичком прилогу бр.2 – Постојеће стање – КТП са границом обухвата урбанистичког пројекта.

### **Вертикална регулација**

Према Плану, карта „Подела простора на зоне и целине“ предметно подручје грађења се налази у зони становања где је, према Плану, предвиђена максимална висина слемена за пословне објекте од Пр+0 до макс. П+1+Пк, односно П+2, а укупна висина објекта не може прећи 12,0м, односно 13,0м. Планирани пословни објекат, спратности Пр и висине атике 5.20м, је испројектован тако да су испоштовани параметри максималне висине за ову зону.

На северозападној фасади објекта која је оријентације ка кат.пар. 4995 К.О.Опово нема планираних отвора.

На југозападној фасади објекта која је оријентације ка кат.пар. 5709 К.О.Опово планирано је комплетно отварање дела фасаде који обухвата простор за паркирање ради неометане манипулације моторним возилима. Минимално удаљење од суседне парцеле је 5.5м.

На објекту нису планирани еркери и терасни препусти.

Кота приземља је на +0,10м од околне коте терена.

Терен предметне локације је претежно раван, не планира се веће нивелационо одступање осим оног које ће бити реализовано овим пројектом, као резултат равнања терена у складу са нивелационом задатом у пројекту.

За потребе неометаног кретања саобраћаја и пешачких токова на предметној локацији планиран је предвиђен нови саобраћајни прикључак на кат.пар.топ.бр. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића, док се постојећи саобраћајни прикључак на кат.пар.топ.бр. 5673 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда, не користи и није предмет овог урбанистичког пројекта. Пешачки приступ за будуће кориснике овог пословног објекта је остварен директно са постојећих тротоара уз регулациону линију, док је за потребе приступа помоћном улазу, планиран искључиво за запослене у објекту, обезбеђен интегрисани колско-пешачки приступ у задњем делу планираног објекта..

Тачна диспозиција планираног објекта је приказана у графичким прилозима урбанистичког пројекта.

### **Хоризонтална регулација**

Приликом пројектовања предметног објекта поштовани су услови о минималним удаљењима објекта од суседних парцела.

Објекат је уличном фасадом постављен на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом са кат.пар. 5677 К.О.Опово, док се са регулационом линијом ка кат.пар. 5673 К.О. Опово, због ортогоналне структуре објекта, додирује у крајњој тачци објекта.

Објекат је од суседне кат.пар. топ.бр. 4995 К.О. опово постављен на удаљењу од 4,0м, док је од суседне кат.пар.топ.бр. 5709К.О. опово, постављен са минималним удаљењем од 5,5м.

Тачан приказ диспозиције објекта и његово одстојање од суседних парцела је приказан на графичким приказима ситуационог решења.

## **2.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

Уређење локације конципирано је на такав начин да омогући инвеститору испуњење захтева инвестиционог програма уз поштовање начела рационалности и економичности у законском оквиру. Функционалну повезаност садржаја и саобраћајне токове одредили су просторно решење локације.

Предмет ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Поставка и функционална организација новопланираног објекта.
- Решење саобраћајне инфраструктуре у оквиру предметне локације – организација и обезбеђивање нових паркинг места за планирани пословни објекат.
- Партерно решење локације
- Решење осталих инфраструктурних прикључака према условима издатих од стране надлежних јавних предузећа.

Тачна диспозиција планираног пословног објекта је приказана на графичким прилозима урбанистичког пројекта.

## 2.4.ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Предметна локација има већ постојећи саобраћајни прикључак на кат.пар. топ.бр. 5673 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда. Прикључак се не користи за потребе планираног пословног објекта и није предмет овог урбанистичког пројекта.

Предметна локација (кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово) се путем планираног саобраћајног прикључка, управно, прикључује на постојећу јавну саобраћајницу, ул. Бранка Радичевића, кат.пар.топ.бр 5677 К.О. Опово. Тачна позиција планираног прикључка приказана је на графичком прилогу „Приказ саобраћајне инфраструктуре „(цртеж бр 5).

Интерни саобраћај планиран је тако да омогући неометани пешачки приступ објекту као и колски и пешачки приступ паркинг местима у оквиру сопствене парцеле.

У оквиру планираног пословног објекта планирана су два улаза.

Главни улаз – улаз намењен свим будућим корисницима пословног објекта. Улаз је позициониран на самом углу објекта, односно на сучељавању две постојеће јавне саобраћајнице, ул. Бориса Кидрича и ул. Бранка Радичевића. Приступ главном улазу се остварује директно са јавних површина. Нивелациона разлика између коте терена ( $\pm 0.00\text{м}$ ) и коте приземља ( $+0,10\text{м}$ ) превазилази се рампом која се поставља у зони улазног трема.

Помоћни улаз – улаз намењен искључиво запосленима. Улаз је позициониран у задњем делу објекта из зоне простора за паркирање. Приступ помоћном улазу остварује се преко интегрисане колско-пешачке манипулативне површине, где ће зона која је намењена пешацима бити обележена партерним решењем.

### Нивелација

Нулта кота приступног пут/тротоара је постављена на  $-0,19\text{м}$  у односу на апсолутну коту јавне саобраћајнице.

У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони*) приликом израде техничке документације биће испоштовани технички прописи обезбеђивања објекта.

У фази добијања Локацијских услова биће дефинисана обавеза инвеститора у смислу примене техничких норматива и мера заштите приликом пројектовања датих објеката.

## 2.5.Начин решења паркирања

*За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу:*

- *Мин. Једно паркинг место на  $70\text{м}^2$  пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују*

Према параметрима Плана неопходно је обезбедити 4 паркинг места на сопственој парцели,

$$272,59\text{м}^2 / 70 \text{ м}^2 = 3,89 - \text{потребно је 4ПМ,}$$

што је решено паркинг местима која су постављена у склопу објекта тако да је простор предвиђен за паркирање отворен комплетно са једне стране док су преостале три стране простора затворене. У зони паркинг простора поставком стопера на свако планирано паркинг место ограничава се дужина самог паркинг места чиме се креира

пешачки коридор у оквиру паркинг простора који обезбеђује приступ запосленима до помоћног улаза.

Поред 4 паркинг места која су на сопственој парцели, планирана су и 3 паркинг места на јавној парцели, од којих је 1 паркинг место за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће део пројекта у посебној процедури и биће изведене о трошку инвеститора што ће јасно бити дефинисано припадајућом процедуром.

Организација паркинг места је приказана на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

Тачна диспозиција паркинг места приказана је на графичком прилогу.

Коловозна површина испред свих места за паркирање, на најужем делу износи минималних 5.5м.

Број паркинг места	Димензија паркинг места
Паркирање на сопственој парцели	
ПМ 1	4.80м x 2.72м
ПМ 2	4.80м x 2.65м
ПМ 3	4.80м x 2.41м
ПМ 4	4.80м x 2.30м
Паркирање на јавној парцели – пројекат у посебној процедури	
ПМ5	Особе са инвалидитетом 5.00м x 3.70м
ПМ6	5.00м x 2.50м
ПМ7	5.00м x 2.50м

## **2.6. Други услови**

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.



### 3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

#### 3.1. Површине

Површина парцеле:

○ Кат.пар. 5708 К.О. Опово – 5а27м<sup>2</sup>

#### ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Катастар	БРУТО површина приземља у м <sup>2</sup>	Спратност	Статус
<b>5708 К.О. Опово</b>			
Објекат бр.1 Породична стамбена зграда	203,00	Пр	Објекат преузет из земљишне књиге - објекат је планиран за уклањање
Објекат бр.2 Помоћна зграда	36,00	Пр	Објекат уписан по закону о озакоњењу објеката - објекат је планиран за уклањање
Објекат бр.3 Помоћна зграда	35,00	Пр	Објекат уписан по закону о озакоњењу објеката - објекат је планиран за уклањање

#### ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ

Намена	БРУТО површина приземља у м <sup>2</sup>	Остварен индекс заузетости у %		Дозвољен индекс заузетости у %
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - Трговина на мало	292,77	55,56%	70,00%	70%
Поплочање/манипулативне површине	76,13	14,44%		
Зелена површина	158,10	30,00%		30%

### 3.2. Урбанистички показатељи - индекси изграђености/заузетости, спратност, број паркинг места

- Максимално под објектима и манипулативним површинама = 70%
- Минимално под зеленим површинама = 30%

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	5a27m <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	292,77m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	292,77m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	272,59m <sup>2</sup>
	Бруто површина приземља:	292,77m <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом/заузетост:	292,77m <sup>2</sup>
	спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Слеме: +4.98м Атика: +5.20м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 80.58нмв Атика: 80.80нмв
	чиста спратна висина:	Мин 350цм/307цм
	број функционалних јединица/број станова:	1 пословни простор
	број паркинг места:	- 4 ПМ на сопственој парцели - 3 ПМ на јавној парцели од којих је једно за особе са инвалидитетом – ово су паркинг места за коа ће се радити пројекат у посебној процедури.  УКУПНО 6ПМ +1 ПМ за особе са инвалидитетом
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Термоизолациони фасадни панел
	оријентација слемена:	СЗ-ЈИ
	нагиб крова:	5,7°
	материјализација крова:	Термоизолациони кровни панел

### 3.3. Преглед новопроекттованих површина ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – трговина на мало

	Пословни простор НЕТО (m <sup>2</sup> )	НЕТО површина (m <sup>2</sup> )	БРУТО површина (m <sup>2</sup> )
Приземље	272,59	272,59	292,77
Укупно (m <sup>2</sup> )	272,59	272,59	292,77

## 4. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

- Минимално под зеленим површинама = 30%

Зелене површине организовати као заједнички простор за коришћење са затрављаном површином и аутохтоним врстама биљака ниског раста.

Површина парцеле:

- Кат.пар. 5708 К.О. Опово – 5а27м<sup>2</sup>

Зелена површина:

Минимална зелена површина на парцели – 30%  
 $527\text{м}^2/100*30 = 158,1\text{м}^2$

- остварена зелена површина на парцели - 158.1м<sup>2</sup> (30,00%)

Манипулативне површине у оквиру предметне парцеле су планиране као асфалтиране површине.

## 5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим противпожарних услова који ће се прибавити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

### 5.1.Саобраћајно решење

Предметна парцела својом диспозицијом излази на две јавне саобраћајнице:

- Ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда, кат.пар.топ.бр. 5673 К.О. Опово
- Ул. Бранка Радичевића, кат.пар. топ.бр. 5677 К.О. Опово

Предметна парцела поседује саобраћајни прикључак који се повезује на кат.пар. 5673 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича, прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат и не улази у обухват овог урбанистичког пројекта.

Нови саобраћајни прикључак за планирани пословни објекат планира се на кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића, постојећу јавну саобраћајницу. Прикључак је постављен управно на постојећу саобраћајницу, без леза и лучних заобљења са ширином прикључка од 3,5м.

Планирани саобраћајни прикључак дефинисан је осовински, путем координата осовинских тачака.

#### **Koordinate planiranog saobraćajnog priključka**

1.	7455563.9091	4989507.9217
2.	7455552.2190	4989517.2338

Планирани саобраћајни прикључак обезбеђује приступ до интегрисане колско-пешачке манипулативне површине која обезбеђује приступ паркинг местима као и запосленима који имају предвиђен помоћни улаз из зоне простора за паркирање у пословни објекат.

У оквиру објекта планирани простор за паркирање обезбеђује 4 паркинг места. На сваком паркинг месту предвиђени су граничници (стопери) који постављају границу паркинг места и на тај начин осигурава зону намењену пешацима (искључиво запосленим лицима) која обезбеђује приступ до помоћног улаза у објекат.

Поред паркинг места на сопственој парцели планирана су 3 паркинг места на јавној површини од којих је једно намењено особама са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури и биће изведена о трошку инвеститора што ће биди дефинисано предметном процедуром.

Упан број обезбеђених паркинг места износи:

- 4 ПМ на предметној парцели
  - 3ПМ, од којих је једно намењено особама са инвалидитетом, на јавној парцели
- УКУПНО 7ПМ

Тачна диспозиција паркинг места је приказана на графичком прилогу бр. 5 – „Приказ саобраћајне инфраструктуре“.

Све саобраћајне површине су планиране са зазором од асфалта.

Саобраћајно решење је планирано као интегрисана пешачко-колска саобраћајна површина.

Пешачке површине су интегрисане и дефинисане партерним обележавањем.

## **5.2. Хидротехничка инфраструктура**

### **Општи услови**

До предметен парцела постоје инсталације водовода, док инсталације фекалне и атмосферске канализације нису изведене.

Притисак у водоводној мрежи је 4 бара, што задовољава снабдевање објекта водом за пиће и друге потребе.

### **Прикључење на водоводну мрежу**

На предметној парцели евидантиран је постојећи прикључак бр. 1369320 на мерном месту 1299. Позиција постојећег прикључка, односно шахта и водомера нису на прописаном удаљењу те је планирана реконструкција истог.

Пре свих радова, неопходно је обавити надлежно предузеће, ЈП „Младост“ Опово, ради безбеден демонтаже постојећег прикључка и планирања за поставку новог прикључка.

Све неопходне радове за горенаведено прикључење извести према условима издатих од стране надлежног ЈП „Младост“ Опово а који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Нова позиција планираног прикључка приказана је на графичком прилогу урбанистичког пројекта, цртеж бр. 6 – „Приказ комуналне инфраструктуре и планираних прикључака“

## Прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу не постоје јер иста није изграђена.

Одвођење отпадних вода се спроводи у новопроектвану водонепропусну септичку јаму у оквиру парцеле, изграђене у свему према важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.

Диспозиција планиране септичке јаме приказана је на графичким прилозима.

## Атмосферска канализација

Атмосферска канализација није изграђена.

Атмосферска вода са крова објекта се спроводи преко система лежећих и вертикалних олука у зелену површину на сопственој парцели

За прикупљање површинских и отпадних вода које су у зони манипулативних површина, планиран је сепаратор са таложником на парцели инвеститора, где се вода пречишћава до нивоа условно чисте отпадне воде која се даље прикључује на постојећу кишну канализацију и одводи се у јавну површину зеленила (канал).

## 5.3. Електроенергетска мрежа

### ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧКА

Врста прикључка – типски прикључак – Т1Б

Карактер прикључка – трајни

Место прикључења објекта – мерни орман иза мерног уређаја

Напон на који се прикључује објекта – 0,4кV

Максимална снага – 43,47 kW

Називна струја главних осигурача – 63А

Фактор снаге – изнад 0,95

Место везивање прикључка на систем – најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже ТС „ОПОВО 12“НН извод број 464111101

Прикључење на електродистрибутивни систем извести у свему према условима надлежног органа.

## 5.4. Термоенергетска инфраструктура

### Грејање објекта

За потребе грејања објекта предвиђени су клима уређаји, инвертерски мулти-сплит системи.

### Хлађење објекта

За потребе хлађења објекта предвиђени су клима уређаји, инвертерски мулти-сплит системи.

## **5.5. Прикључак на телекомуникациону мрежу**

Планирано је прикључење на ТК мрежу.

У свему према техничким условима издатих од стране „Телеком Србија“, Београд, број Д209/46907/2-2025 од 10.02.2025. год.

### **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу УП број 6 – „Приказ комуналне инфраструктуре“, могу се изместити у складу са главним пројектом предметне инфраструктуре уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе.

Уколико се укаже потреба, трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа.

На графичком прилогу бр.6 – „Приказ комуналне инфраструктуре“, постојећи разводи су преузети са скенираних подлога копије плана водова и услова издатих од стране Јавних предузећа и могућа су одступања од стања на терену.

## **6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Као подлога за фундарање објекта потребно је урадити Геомеханички елаборат за локацију или користити постојеће податке за предметну локацију. Геомеханичким елаборатом утврдиће се параметри за фундарање објекта. Истражно бушење – сондирање терена, дубине и број геотехничке истражних бушотина, ради се у свему према важећим прописима. На основу резултата теренских испитивања, анализом резултата лабораторијских испитивања, проценом вредности граничног напрезања и слегања тла, добија се дозвољена носивост тла у зони објекта. У елаборату се исказује и дубина подземне воде од коте терена.

Сеизмички прорачун се ради за седму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

## **7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

Приликом пројектовања и изградње објекта Инвеститор-Пројектант је у обавези да се придржава свих добијених услова као и техничких норматива и правилника за ту врсту радова.

Према уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (*"Сл. гласник РС", бр. 114/2008*), пословање – трговина на мало, не спада у активности које битно утичу на животну средину, односно које загађују животну средину.

Не предвиђају се уређаји који изазивају буку.

Примењени материјали су нешкодљиви са становишта заштите животне средине.

У поступку обједињене процедуре за издавање неопходних дозвола потребно је надлежном одељењу поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

## **7.1. Мере хигијене**

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се контејнери, стандардних димензија и запремине  $V=1100\text{lit}$ . Контејнери су позиционирани унутар предметне парцеле. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (2 комада) тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

## **7.2. Мере заштите животне средине**

У оквиру парцеле није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај (пословање – трговина на мало) се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС„бр.114/2008).

Одељење за имовинско правне, стембено комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштита животне средине, општинске управе општине Опово ће у оквиру издавања локацијских услова издати услове заштите животне средине за издавање локацијских услова за изградњу предметних објеката.

## **7.3. Мере заштите од пожара, удара грома и земљотреса**

### Заштита од пожара

МУП не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозије за израду планских докумената.

Услов МУПа биће нуходовани у оквиру процедуре издавања локацијских услова.

Уколико услови Министарства унутрашњих послова – сектор за вандредне ситуације приликом пројектовања самог објеката буду инсистирали на давању сагласности све мере противпожарне заштите могу бити имплементирани у даљој разради техничке документације у складу са Условима надлежне институције. Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони*); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

Диспозиција објекта омогућава противпожарну заштиту објекта са јавне површине.

### Заштита од удара грома

Приликом пројектовања предвидети громобранску инсталацију за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

### Сеизмичка заштита

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високо градње у сеизмичким подручјима (*Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90*). Објекте предвидет за VII степен сеизмичности.

## **7.4. Заштита кретања лица са посебним потребама**

Обавезно је поштовање Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ

особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/15). Неопходно је обезбедити неометани прилаз објекту и површина у нивоу без степеника. Такође, неопходно је обезбедити и паркирање за особе са инвалидитетом.

Приземље пословног објекта је подигнут за 10цм у односу на нулте коте околног терена. Висинска разлика премошћава се путем рампе која је постављена на главном улазу у објекат.

За потребе корисника простора планирано је и једно паркинг место за особе са инвалидитетом на јавној површини. Паркинг места са диспозицијом на јавној површини приће предмет пројекта у посебној процедури, где ће бити утврђено и финансирање извођења јавног паркинг аод стране инвеститора.

## **7.5. Мере заштите енергетске ефикасности**

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл.гласник РС бр.61/2011) и прибављања Сертификата о енергетским својствима зграда у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012 и 44/2018 - др. закон) а за планиране вишеспратне стамбене објекте потребно је прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

## **7.6. Мере заштите културних и природних добара**

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву издао је потврду да инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова. Ова одлука проистекла је из податка да на предметној локацији нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета – добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Заклона о културном наслеђу.

Према члану 109. став 1. Закона о културним добрима, прописује се да уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Панчево као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Такође, према члану 110. закона о културним добрима, инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

На предметној локацији нема заштићених природних добара.



## 8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

**Објекат:** Пословни објекат - трговина на мало, спратност Пр  
**Инвеститор:** ДОО „ВМТ LUX INVEST“, ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин  
**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О.Опово  
ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности (Пр), на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О.Опово. Пословни објекат је планиран са јединственим продајним простором и пратећим помоћним просторијама који су у функцији пословног простора.

За потребе паркирања предвиђају се 4 паркинг места на сопственој парцели чији број задовољава параметре плана. Паркинг места су у оквиру самог објекта са наткривањем и комплетним отварањем дела фасаде објекта у циљу неометане манипулације возилима приликом маневра паркирања.

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и 3 паркинг места на јавној површини, од којих је једно за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури. Трошкове извођења сносиће инвеститор што ће бити дефинисано у поступку спровођења процедуре.

Пројекат Идејног решења изградње пословног објекта је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана. Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

На предметној локацији, кроз податке у РГЗ СКН Панчево као и кроз податке КТПа, који је саставни део овог пројекта, евидентирана су три постојећа објекта на парцели. Један стамбени објекат и два помоћна објекта. Сва три објекта су легалног статуса и планирани за уклањање, што ће бити саставни део пројектне документације у поступку прибављања грађевинске дозволе.

Предметна парцела се налази на углу и граничи са са две јавне саобраћајнице. На североистоку се граничи са 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда, док се на југоистоку граничи са 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, имаоц права на парцели општина Опово. Објекат је постављен на регулацији, као објекат у прекинутом низу, са минималним растојањем од 4м од постојеће северозападне границе, парцеле кат.пар. 4995 К.О. Опово, чиме је задовољено прописано позиционирање објекта према Плану. Од кат.пар. 5709 К.О.Опово, објекат је на удаљењу мин 5.5м до мах 9,02м.

Предметна парцела поседује постојећи саобраћајни прикључак на кат пар.5673 К.О.Опово, државни пут II реда. Прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат.

За потребе изградње планираног пословног објекта предвиђа се изградња новог саобраћајног прикључка на кат.пар. 5677 К.О.Опово, пут који је у надлежности општине Опово. Ширина планираног прикључка износи 3.5м што је у складу са параметрима Плана. Планирани саобраћајни прикључек обезбеђује приступ паркинг местима на сопственој парцели, као и паркинг местима планираних на јавној површини који ће бити предмет пројекта у посебној процедури.

Манипулативна површина на предметној парцели предвиђена је као интегрисана колско пешачка површина.

Предвиђена су 2 улаза у објекат.

Главни улаз - улаз планиран са угла предметне парцеле, на месту сучељавања две саобраћајнице, односно сучељавању кат.пар. 5673 и 5677 К.О.Опово, који обезбеђује приступ запосленима и корисницима пословног простора.

Помоћни улаз – улаз из простора за паркирање, до ког је предвиђена минимална пешачка зона која омогућава приступ само запосленим лицима. Минималну ширину пешачке зоне обезбеђују граничници (стопери) који се постављају на паркинг местима и на тај начин одређују границу паркинга простора.

Планирани пословни објекат биће прикључен на постојеће инфраструктурне мреже, према потребама функције самог објекта, у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

Околно зеленило у подручју планираног пословног објекта планирано је као равна затрављена површина без високих растиња.

## 1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово.

Објекат је постављен као објекат у прекинутом низу, тако да је постављен на регулацији са кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића, док регулацију ка кат.пар. 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, објекат због своје ортогоналне поставке, додирује регулацију само једном, крајњом, тачком објекта.

Габарит објекта је разуђеног облика, димензија 19,77м x 1630м x 14.47м x 5.3м x 5.3м x 10.94м.

Пословни објекат је планиран са функцијом – трговина на мало, где је планирана једна пословна јединица са помоћним просторијама које су у функцији самог пословног простора са припадајућим паркингом простором, са одговарајућим бројем паркинга места који је у складу са нормативима задатих Планом.

У току рада пословног објекта нема испуштања токсичних материја као ни испуштање токсичних издувних гасова. Такође, овај тип пословања не производи велику буку. На основу наведеног може се рећи да планирани пословни објекат не угрожава околину и постојећи садржај који га окружује.

Грејање објекта је планирано на струју путем инвертерских клима.

Пешачки саобраћај, односно приступ, је омогућен преко главног улаза у објекат који је позициониран на углу катастарских парцела 5677 и 5673 К.О.Опово, односно постојећих саобраћајница ул. Бранка Радичевића и ул. Бориса Кидрича.

Поред главног улаза планиран је и помоћни улаз на задњем делу објекта из зоне паркинга простора. Овај улаз је намењен искључиво запосленим лицима у оквиру пословног објекта. До помоћног улаза, из зоне паркинга простора предвиђена је пешачка зона која ће бити дефинисана партерним обележавањем као и граничницима (стоперима) постављеним на паркинг местима, чиме се осигурава безбедност пешака.

Колски приступ објекту обезбеђује се преко новопланираног саобраћајног прикључка са кат.пар. 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, у ширини од 3.5м, који води до инетегрисане колско-пешачке манипулативне површине која обезбеђује приступ планираним паркингом местима као и приступ запосленим лицима до задњег, помоћног улаза.

Пројектована манипулативна површина је минималне ширине 5,5м што омогућава неометани приступ планираним паркинг местима.

Паркинг места предвиђена на јавној површини биће предмет у посебној процедури.

Предметна парцела поседује и саобраћајни прикључак на кат.пар. 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича. Саобраћајни прикључак се задржава али није планиран за употребу за потребе планираног пословног објекта.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је  $\pm 0.10\text{м}$  у односу на околну коту терена, с тим да је на главном улазу у објекат постављена рампа која омогућава неометани приступ лицима са инвалидитетом и посебним потребама.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нија планирана додатна нивелација терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

## ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – трговина на мало

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- Продајни простор
- Помоћне просторије за запослене
- Простор за паркирање

**Укупна нето површина** ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр) 272,59м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина** ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр) 292,77м<sup>2</sup>

### Паркирање на парцели:

За потребе пословног објекта, у оквиру посматраног предметног подручја, планирано је **4 паркинг места на сопственој парцели**, чији број задовољава параметре задате Планом (пословни објекти – 70М<sup>2</sup>/1ПМ).

$$272,59\text{м}^2/70\text{ м}^2=3,89 \quad \text{потребно је 4ПМ}$$

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и **3 паркинг места на јавној површини** од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури.

**УКУПНО планирана паркинг места 6ПМ+1ПМ за особе са инвалидитетом.**

Тачна организација паркинг места и димензије истих су приказане у графичкој документацији.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 К.О. Опово - 527m <sup>2</sup>		
Objekat 1 - Pородична стамбена зграда	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto површина приземља - 203,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 2 - Помоћна зграда	Objekat upisan по закону о озаконjenju објеката	Bruto површина приземља - 36,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 3 - Помоћна зграда	Objekat upisan по закону о озаконjenju објеката	Bruto површина приземља - 35,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr

Површина катастарске парцеле 5708 К.О. Опово је 5а27m<sup>2</sup>. Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „BMT LUX INVEST“ ДОО, статус приватна својина.

## 3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

### Подна конструкција

Према растеру датом на графичким прилозима на тампон слоју носивог дробљеног камена  $d=20\text{cm}$  формирати темеље пословног објекта према статичком прорачуну и финалном пројекту конструкције који ће бити рађен у оквиру поступка добијања грађевинске дозволе. Између темеља подна конструкција биће дефинисана кроз пројекат конструкције и одговарајући статички прорачун. У зони простора за паркирање авршни слој АБ плоче урадити у феробетону 4мм. У делу пословног објекта који је у функцији продајног простора, на АБплочу се постављају адекватни слојеви термике и хидроизолације, са финалним прекривањем у виду керамичких плочица отпорним на клизање.

### Конструкција објекта

Конструктивни стубови постављени у растеру према графичком прилогу су челични профили који носе кровну конструкцију. За комплетну челичну конструкцију биће рађен статички прорачун у склопу пројекта за грађевинску дозволу.

### Кровна конструкција

Кровну конструкцију чине челични рогови са системом челичних роњача, покривање термоизолационим кровним панелом, на две воде са нагибом од  $5.7^\circ$  који прикупља атмосферску воду путем скривеног лежећег олука. Кровна конструкција је скривена атиком која се сопственом конструкцијом качи на носећу конструкцију објекта.

Сви конструктивни елементи биће прецизно дефинисани статичким прорачуном и Пројектом конструкције те могу одступити од горенаведеног описа.

#### 4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

прикључак на водоводну мрежу:	На предметној парцели постоји прикључак на водовод водомер бр. 1369320 на мерном месту 1299. позиција постојећег прикључка није на прописаном удаљењу тако да ће бити рађена реконструкција истог. Даље пројектовање биће у складу са техничким условима издатих од стране надлежног предузећа.
прикључак на канализациону мрежу:	Канализациона мрежа није изграђена. На предметној парцели планирана је новопроектвана водонепропусна септичка јама у оквиру сопствене парцеле, изграђена у свему према важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.
прикључак на атмосферску канализацију:	На локацији не постоји атмосферска канализација. Атмосферска вода са кровова се одводи преко лежећих олука који преко олучних вертикала одводе атмосферску воду преко тротоарске површине у зелену површину на сопственој парцели. Овод атмосферских вода са партерних површина планиран је у виду прикупљања воде преко ригола и бетонских каналета одакле се путем сливника одводи у сертификовани сепаратор за уклањање извојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата одакле се технички пречишћена вода одводи у зелену површину предметне парцеле. Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	На предметној парцели евидентиран је постојеће бројило ЕД 4642330000 које се укида.  <b>Потражује се једно ново бројило:</b> Пословни објекат– 1ком - (директно трофазно бројило) снаге 43,47Kw (3x63A)
Саобраћајни прикључак:	Планирани објекат се прикључује на јавну саобраћајницу ул. Бранка Радичевића, односно кат.пар. 5677 К.О. Опово преко новопланираног саобраћајног прикључка. Ширина планираног саобраћајног прикључка је 3,5м. Координате планираног прикључка: 1. 7455563.9091      4989507.9217 2. 7455552.2190      4989517.2338
прикључак на гас	Није планиран прикључак на гас.

Одговорни пројектант:  
дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
лиценца број: 300 3559 03



Представљени урбанистички пројект је реализован у складу са Законом предвиђеном процедуром као први корак у низу докумената за добијање дозвола за реализацију инвестиционог програма будућих корисника простора.

Као основа за урбанистичку поставку послужило је Идејно решење (ИДР) за **изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало** на катастарској парцели топ.бр. 5708 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово, израђено од стране ДОО „Панурбис“, Ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево, бр.тех.днев. 03.25, јануар 2025.год.

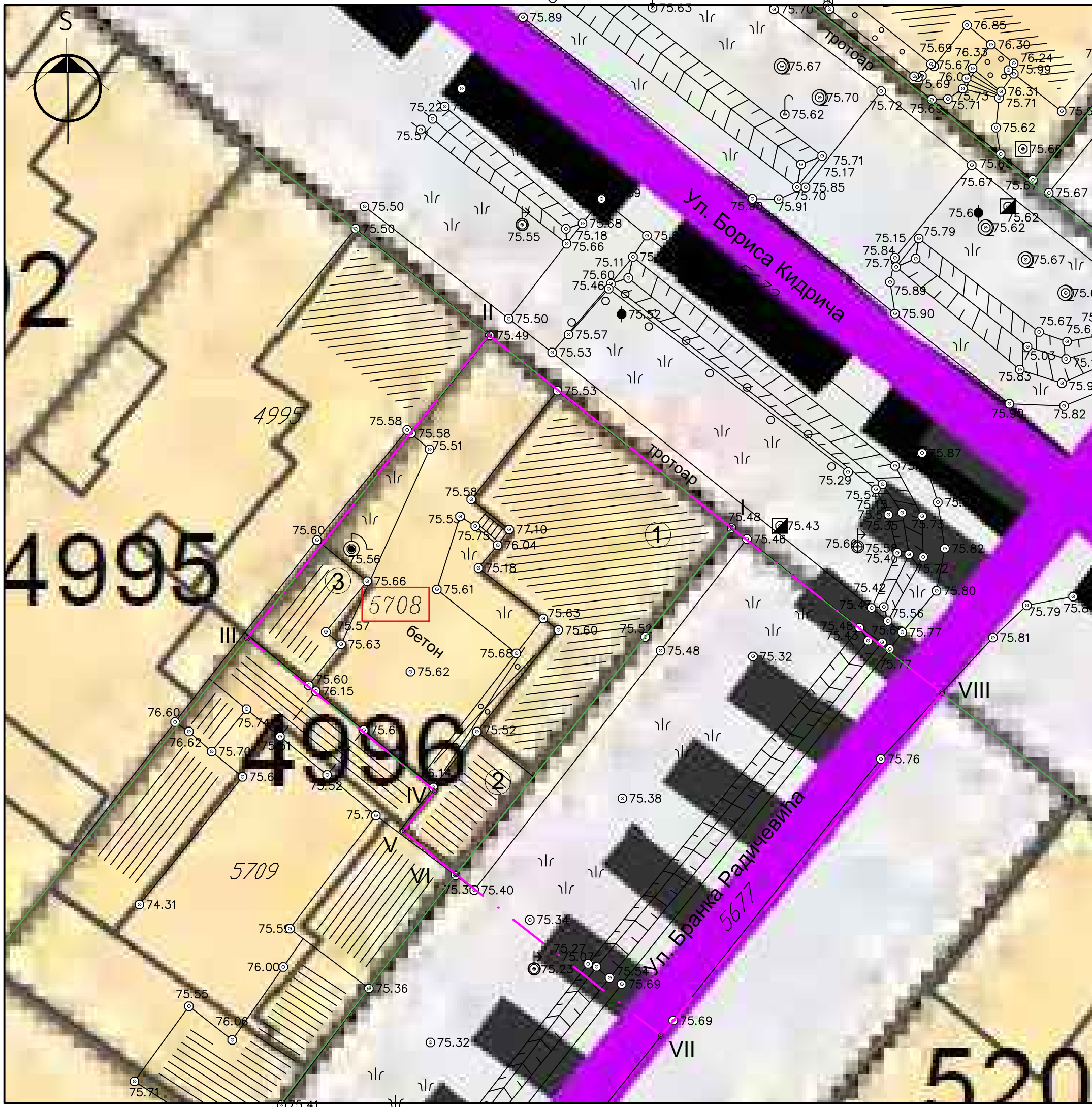
С обзиром на итегрисаност рада стручни тим ДОО „Панурбис“ овим документом врши проверу датог идејног решења са параметрима датим у планском документу и оверава дату синтезну анализу.



---

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Алла Филиповић, ДИА  
бр.лиц. 200 0381 03

# **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ГРАФИЧКИ ДЕО**



### Koordinatne tačke granice obuhvata UP

Koordinatne tačke predmetnih parcela		
I	7455566.9700	4989535.7500
II	7455551.1500	4989548.3100
III	7455535.4300	4989528.6000
IV	7455547.6600	4989518.6300
V	7455545.5800	4989516.0200
VI	7455549.0100	4989513.2100

VII	7455562.3834	4989502.7137
VIII	7455580.6468	4989525.0156

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Nacin korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 K.O. Pančevo - 527m <sup>2</sup>		
Objekat 1 - Porođična stambena zgrada	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 203,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 2 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 36,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 35,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr

LEGENDA - izvod iz Plana  
Plan generalne regulacije naselja Opovo ("Opštinski službeni glasnik opštine Opovo" br. 1/2015 i 1/2017)

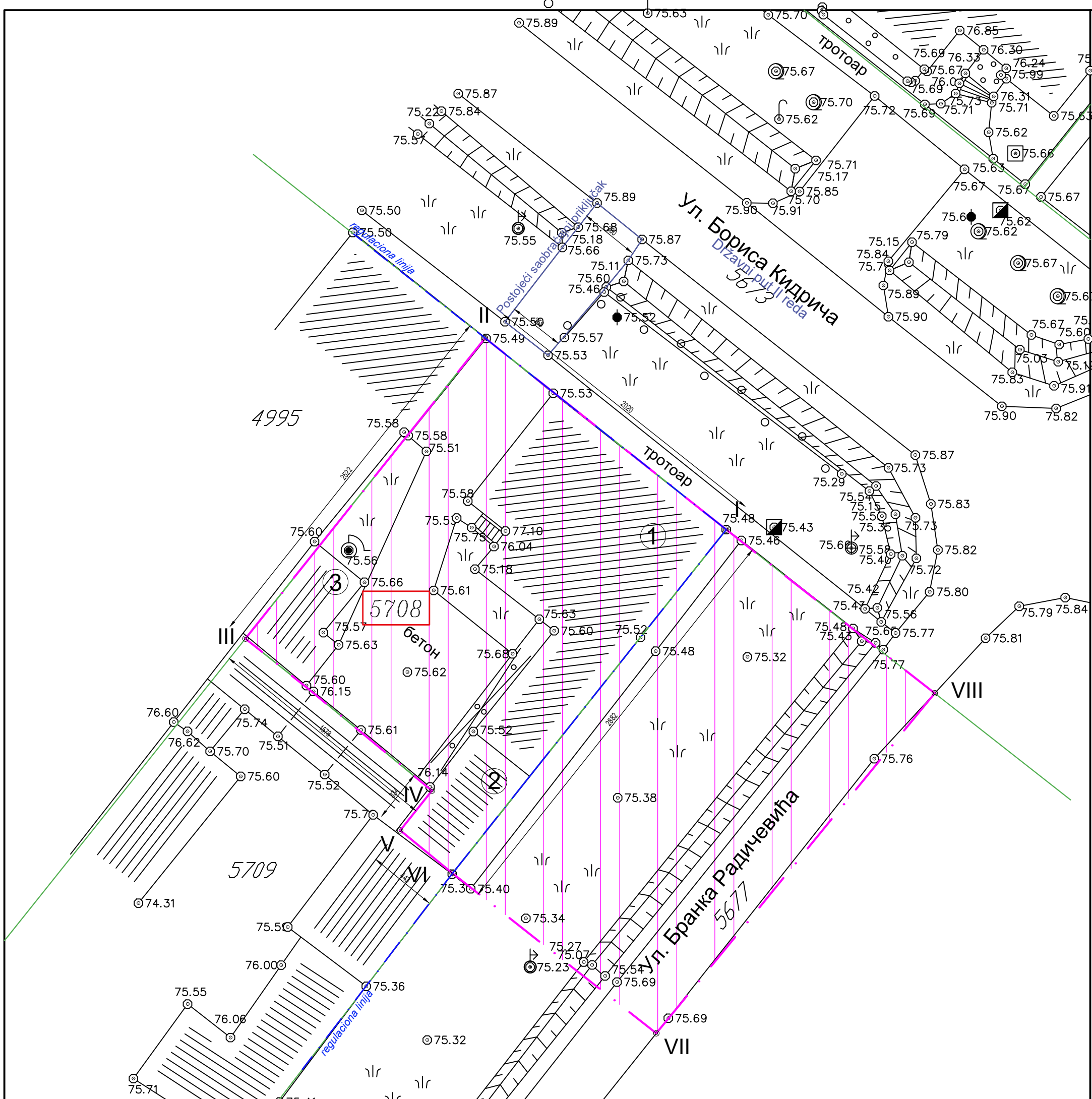
	Stanovanje srednjih gustina
	Saobraćajne površine

### LEGENDA - Urbanistički projekat

	Granica parcele
	Broj predmetne parcele
	Granica obuhvata
	Koordinatna tačka obuhvata
	Urbanističkog projekta
	Objekti prema KTPu

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	U	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projekat: <b>Urbanistički projekat</b>
Projektant: d.i.a. Alja Filipović		Crtež: Izvod iz Plana sa granicom obuhvata Urbanističkog projekta
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 250 Br. lista : 1

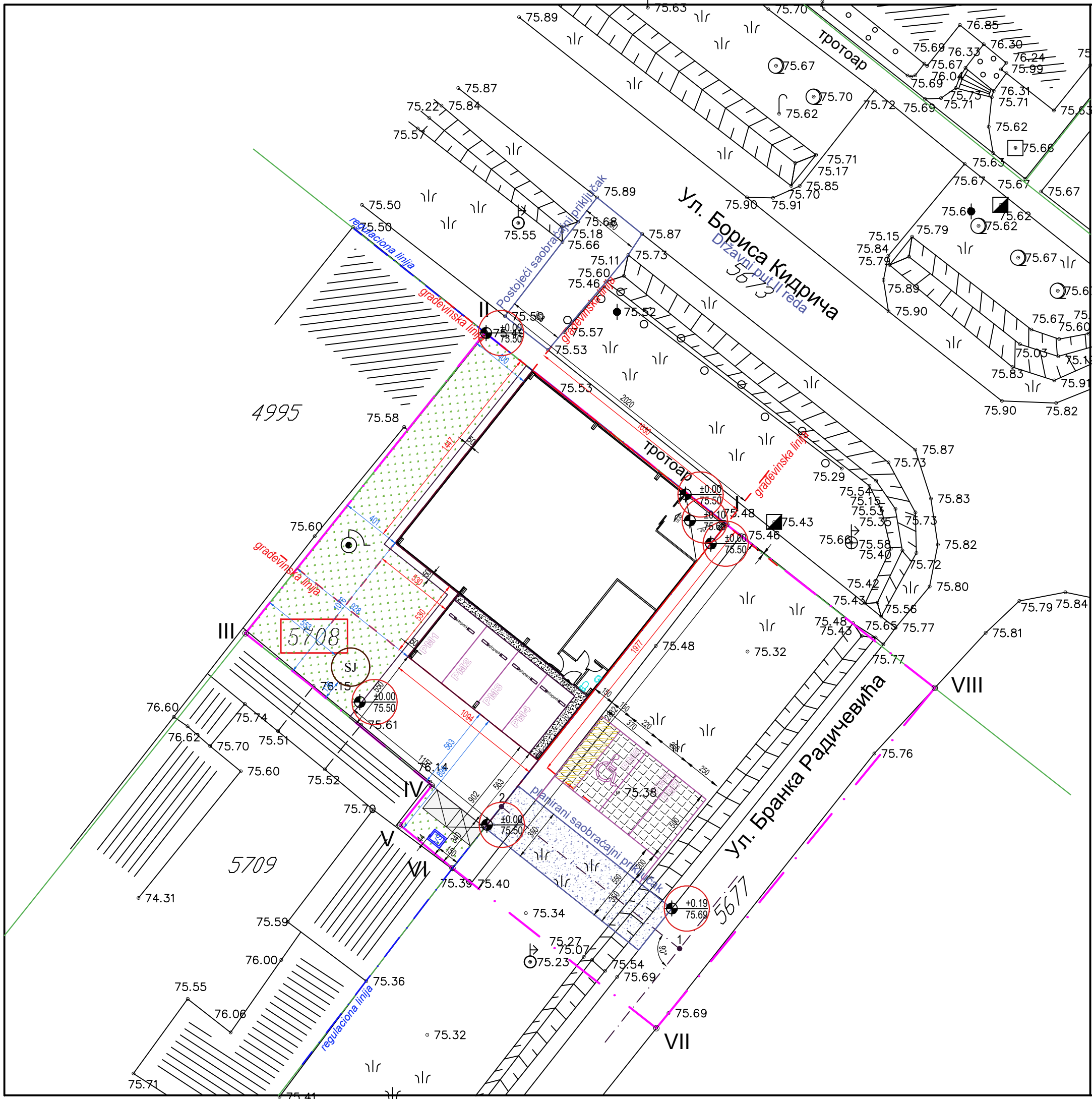




POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 K.O. Pančevo - 527m <sup>2</sup>		
Objekat 1 - Porodična stambena zgrada	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 203,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 2 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 36,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 35,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr

LEGENDA-Urbanistički projekat	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Broj predmetnih parcela
	Granica obuhvata UPA
	Obuhvat urbanističkog projekta
	Koordinatna tačka obuhvata urbanističkog projekta
	Objekti prema KTPu
	Postojeći saobraćajni priključak

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : U	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	Paraf :	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.		Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projekat : <b>Urbanistički projekat</b>
Projektant: d.i.a. Alja Filipović		Crtež: Postojeće stanje-KTP sa granicom obuhvata Urbanističkog projekta
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera : 1 : 250 Br. lista : 2

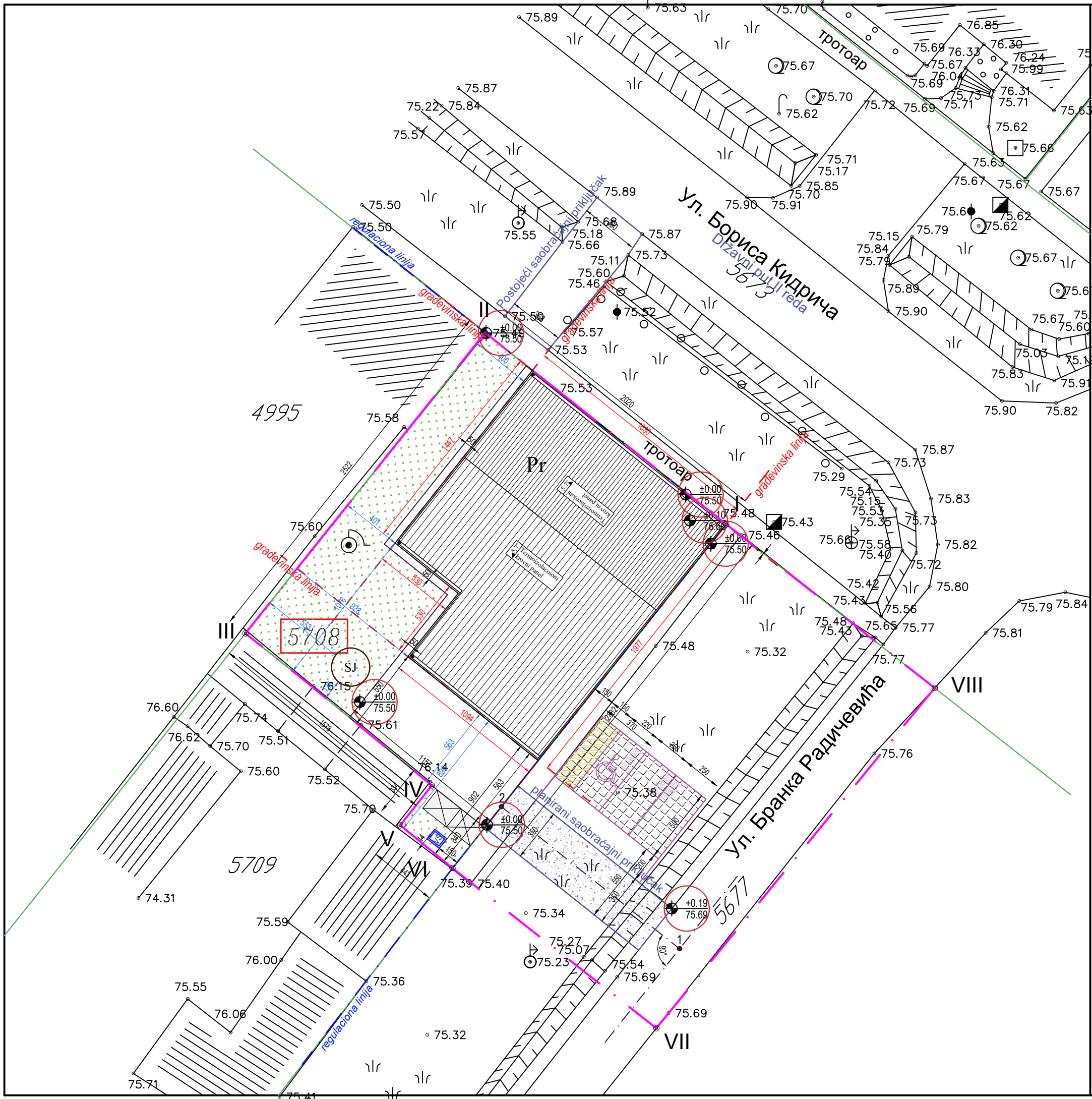


URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O. Opovo	UKUPNO 527 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-123001
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VISINA OBJEKATA	VENAC (ATIKA) 5,20m od kt, SLEME 4,98m od kt
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,00%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI: NOVI OBJEKAT: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) pod objektima - manipulativne površine 76,13m <sup>2</sup> (14,44%)
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	0,56 zelene površine na parceli 158,10m <sup>2</sup> 30,00%
PARKING MESTA	4 PM na sopstvenoj parceli + 2PM i 1PM za invalide na javnoj parceli
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	UKUPNO 6 PM + 1PM za osobe sa invaliditetom
MATERIJALIZACIJA FASADE	Termoizolacioni fasadni panel
NAGIB KROVA	5,7°
MATERIJALIZACIJA KROVA	Termoizolacioni krovni panel

**LEGENDA-Urbanistički projekat**

- 5708 Broj predmetne parcele
  - Granica obuhvata UPa
  - Koordinatna tačka obuhvata Urbanističkog projekta
  - Granica parcele
  - Regulaciona linija
  - Građevinska linija
  - Gabarit
  - Saobraćajni priključak - planirani
  - Saobraćajni priključak - postojeći
  - Zelenilo
  - Kontejneri
- 
- 252 Kotiranje - gabarit
  - 252 Kotiranje - udaljenja
  - 252 Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	U	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projekat: <b>Urbanistički projekat</b>
Projektant: d.i.a. Alja Filipović		Crtež: Situaciono rešenje sa namenom površina
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 250 Br. lista: 3



Koordinatne tačke granice obuhvata UP

Koordinatne tačke predmetnih parcela

I	7455566.9700	4989535.7500
II	7455551.1500	4989548.3100
III	7455535.4300	4989528.6000
IV	7455547.6600	4989518.6300
V	7455545.5800	4989516.0200
VI	7455549.0100	4989513.2100
VII	7455562.3783	4989502.7087
VIII	7455580.6468	4989525.0156

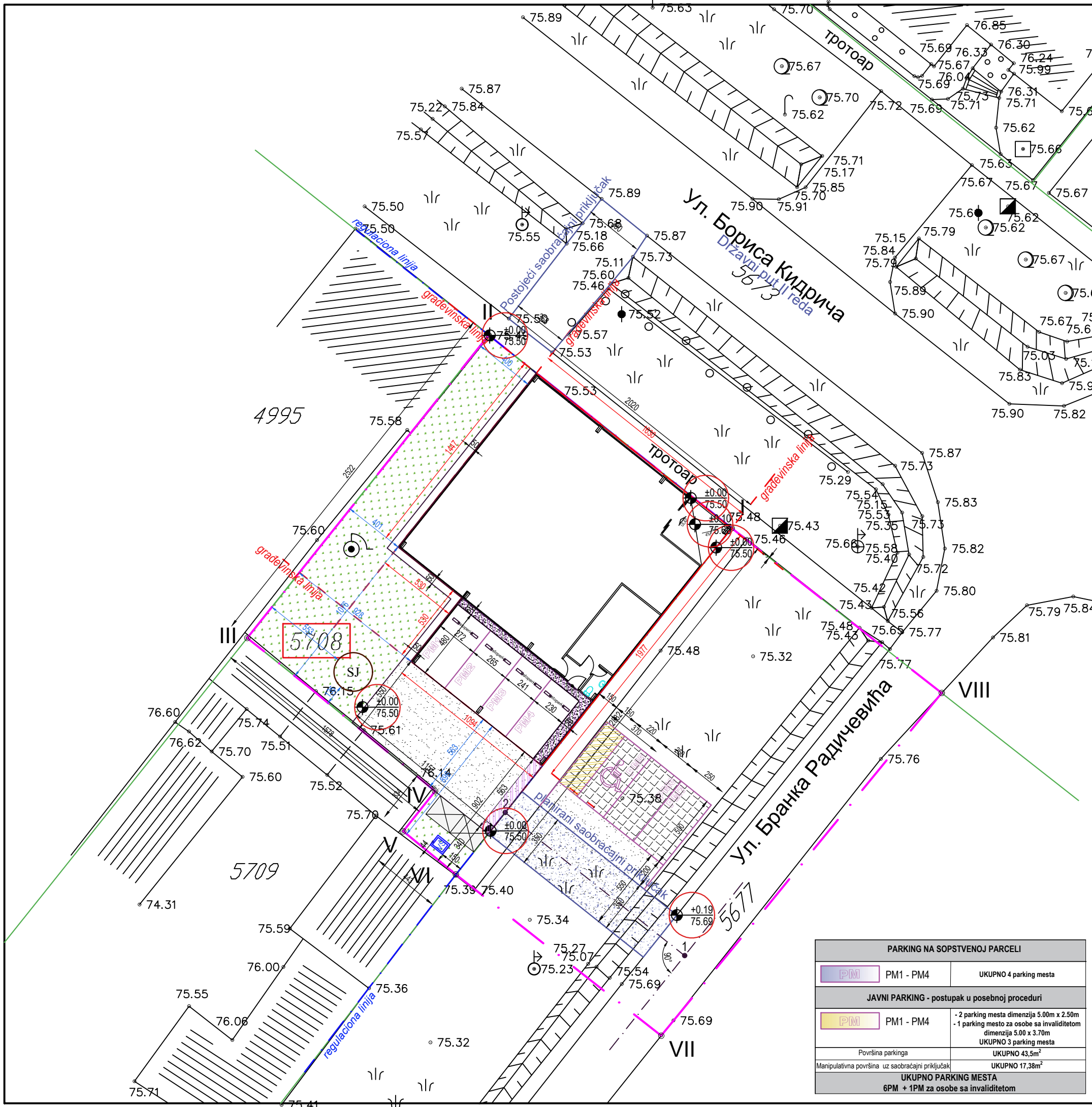
URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O.Opovo	UKUPNO 527 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-123001
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VISINA OBJEKATA	VENAC (ATIKA) 5,20m od kt. SLEME 4,98m od kt
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,00%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI: NOVI OBJEKAT: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) pod objeklima - manipulativne površine 76,13m <sup>2</sup> (14,44%)
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	0,56 zelene površine na parceli 158,10m <sup>2</sup> 30,00%
PARKING MESTA	4 PM na sopstvenoj parceli + 2PM i 1PM za invalide na javnoj parceli
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	UKUPNO 6 PM + 1PM za osobe sa invaliditetom
MATERIJALIZACIJA FASADE	UKUPNO NA PARCELI: 1 poslovna jedinica (trgovina na malo)
NAGIB KROVA	Termoizolacioni fasadni panel
MATERIJALIZACIJA KROVA	5,7° Termoizolacioni krovni panel

LEGENDA-Urbanistički projekat

- 5708 Broj predmetne parcele
- Granica obuhvata UPa
- Koordinatna tačka obuhvata Urbanističkog projekta
- Granica parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Gabarit
- Saobraćajni priključak - planirani
- Saobraćajni priključak - postojeći
- Zelenilo
- Kontejneri
- 0,22 Relativna kota  
77,50 Apsolutna kota
- 252 Kotiranje - gabarit
- 252 Kotiranje - udaljenja
- 252 Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	U	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projektat: <b>Urbanistički projekat</b>
Projektant: d.i.a. Alja Filipović		Crtež: Regulaciono-nivelaciono rešenje lokacije
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 250 Br. lista : 4



URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O. Opovo	UKUPNO 527 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-123001
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VISINA OBJEKATA	VENAC (ATIKA) 5,20m od kt, SLEME 4,98m od kt
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,00% INDEKS ZAUZETOSTI: - pod objektima - NOVI OBJEKAT: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) - manipulativne površine 76,13m <sup>2</sup> (14,44%)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0,56
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	zelene površine na parceli 158,10m <sup>2</sup> /30,00%
PARKING MESTA	4 PM na sopstvenoj parceli + 2PM i 1PM za invalide na javnoj parceli
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	UKUPNO 6 PM + 1PM za osobe sa invaliditetom
MATERIJALIZACIJA FASADE	UKUPNO NA PARCELI: 1 poslovna jedinica (trgovina na malo)
NAGIB KROVA	Termoizolacioni fasadni panel
MATERIJALIZACIJA KROVA	5,7° Termoizolacioni krovni panel

Koordinate planiranog saobraćajnog priključka

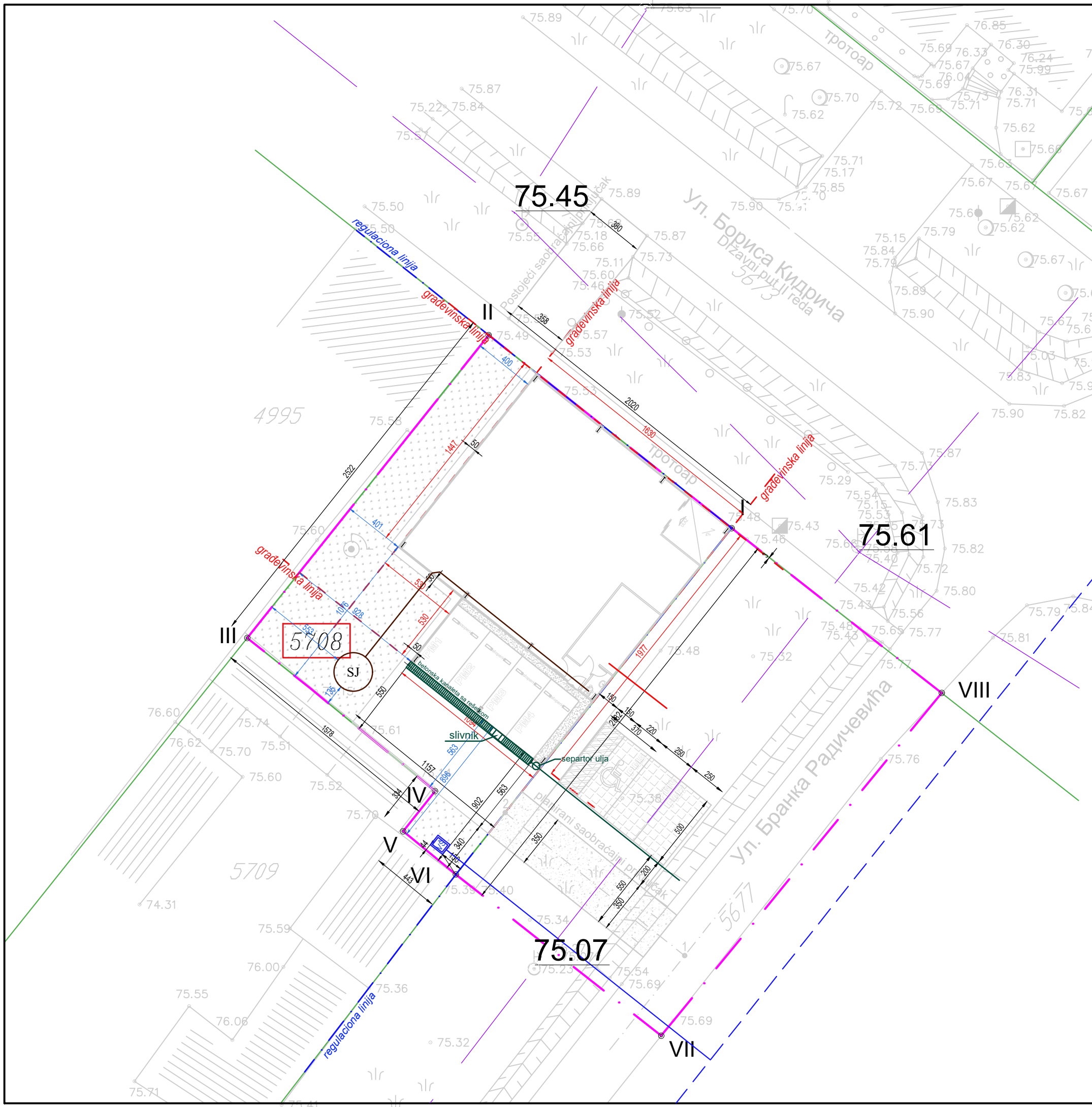
- 7455563.9091 4989507.9217
- 7455552.2190 4989517.2338

LEGENDA-Urbanistički projekat

<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">5708</span>	Broj predmetne parcele
<span style="border-bottom: 2px dashed magenta; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Granica obuhvata UPa
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	Koordinatna tačka obuhvata Urbanističkog projekta
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Granica parcele
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Regulaciona linija
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Građevinska linija
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Gabarit
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Saobraćajni priključak - planirani
<span style="border: 1px solid blue; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Saobraćajni priključak - postojeći
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Zelenilo
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Kontejneri
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PM	Parking mesto - na sopstvenoj parceli
<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PM	Parking mesto - na javnoj parceli
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Integrirana kolsko-pešačka saobraćajna površina
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Manipulativna površina
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 252	Kotiranje - gabarit
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 252	Kotiranje - udaljenja
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 252	Kotiranje - parter

PARKING NA SOPSTVENOJ PARCELI	
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PM1 - PM4	UKUPNO 4 parking mesta
JAVNI PARKING - postupak u posebnoj proceduri	
<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PM1 - PM4	- 2 parking mesta dimenzija 5.00m x 2.50m - 1 parking mesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 5.00 x 3.70m
Površina parkinga	UKUPNO 43,5m <sup>2</sup>
Manipulativna površina uz saobraćajni priključak	UKUPNO 17,38m <sup>2</sup>
UKUPNO PARKING MESTA	
6PM + 1PM za osobe sa invaliditetom	

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak:	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	U	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projekat: Urbanistički projekat
Projektant: d.i.a. Alja Filipović	Crtež:	Prikaz saobraćajne infrastrukture
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 250 Br. lista: 5



**LEGENDA-Urbanistički projekat**

<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">5708</span>	Broj predmetne parcele
<span style="border-bottom: 2px dashed magenta; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Granica obuhvata UPA
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	Koordinatna tačka obuhvata Urbanističkog projekta
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Granica parcele
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Regulaciona linija
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Građevinska linija
<span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Saobraćajni priključak - planirani
<span style="background-color: #e0e0e0; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Saobraćajni priključak - postojeći
<span style="background-color: #d9ead3; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Zelenilo
<span style="border: 1px solid gray; padding: 2px; display: inline-block;">PM</span>	Parking mesto
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	-0.22 Relativna kota 77.50 Apsolutna kota
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">SJ</span>	Septička jama
<span style="border-bottom: 2px solid brown; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Planirana kanalizacija
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Planiran elektro
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Planirana atmosferska kanlizacija
<span style="border-bottom: 2px solid purple; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Postojeća TT mreža
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Planirani vodovod
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Postojeći vodovod

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : <b>U</b>	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 01.25.
	Paraf : 	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končar 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Mart 2025.		Mesto gradnje: 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča br.60, Opovo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović lic.br. 200 0381 03		Projekat : <b>Urbanistički projekat</b>
Projektant: d.i.a. Alja Filipović		Crtež: Prikaz komunalne infrastrukture i planiranih priključaka
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera : 1 : 250 Br. lista : <b>6</b>

**ДОКУМЕНТАЦИЈА  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Опово

Бориса Кидрича 10  
Број: 953-215-984/2025  
КО: Опово



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 1/16/2025 12:28:01 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
5708

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:  
16.01.2025 године у 10:01

Овлашћено лице:

М.П. — Law Antonija Valda Rajic  
16/01/2025 12:15:31



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

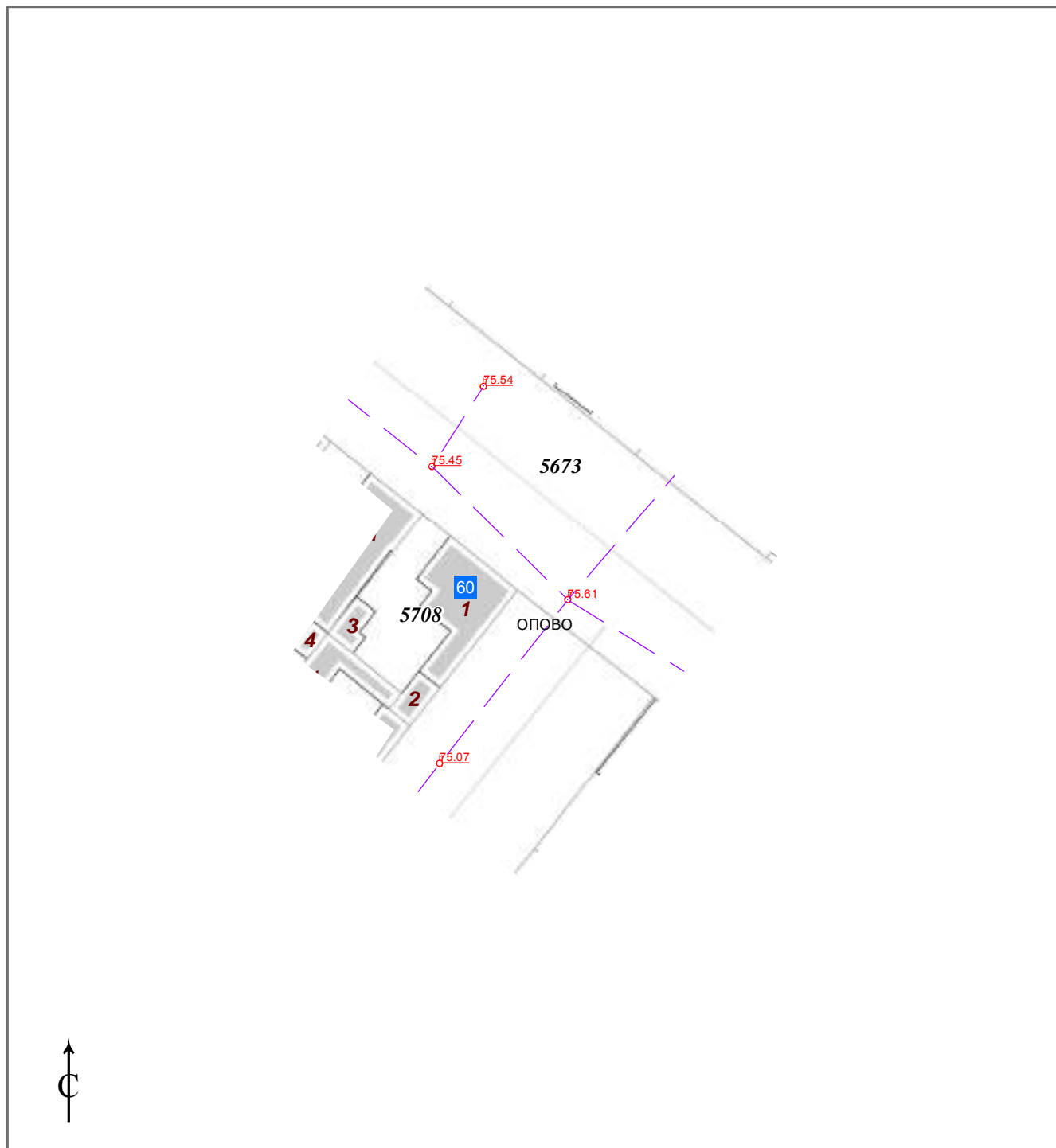
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-532/2025

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ОПОВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

17.01.2025.године

Vanja Zaharović Stojanovi  
17.01.2025. 14:58:55

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Модраг  
Кат.с.  
200037932

katarstar.gz.gov.rs/eKatarstar | 28.03.2025, 13:48:08

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	66901b2e-d5d0-4067-accb-991cb5760988
Матични број општине:	80292
Општина:	ОП080
Матични број катастарске општине:	802751
Катастарска општина:	ОП080
Датум ажурности:	27.03.2025, 13:54
Служба:	ОП080
Извор податка:	ОП080, И

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРИСА КИДРИЧА
Број парцеле:	5/ИИ
Површина m <sup>2</sup> :	527
Број извода (*):	2992
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	203

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВМТ LUX INVEST DOO ZRENJANIN
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, РАДЕ КОДИЋАРА 14 А
Матични број лица:	101011121674931
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	БОРИСА КИДРИЧА
Кућни број:	60
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	203
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ТРЕУЗЕТ 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: ВМТ ЛИХ ИНВЕСТ ДОО ЗРЕЊАНИН  
Адреса: ЗРЕЊАНИН, РАДЕ КОМЧАРА 14 А  
Матични број лица: 5000021674931  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности

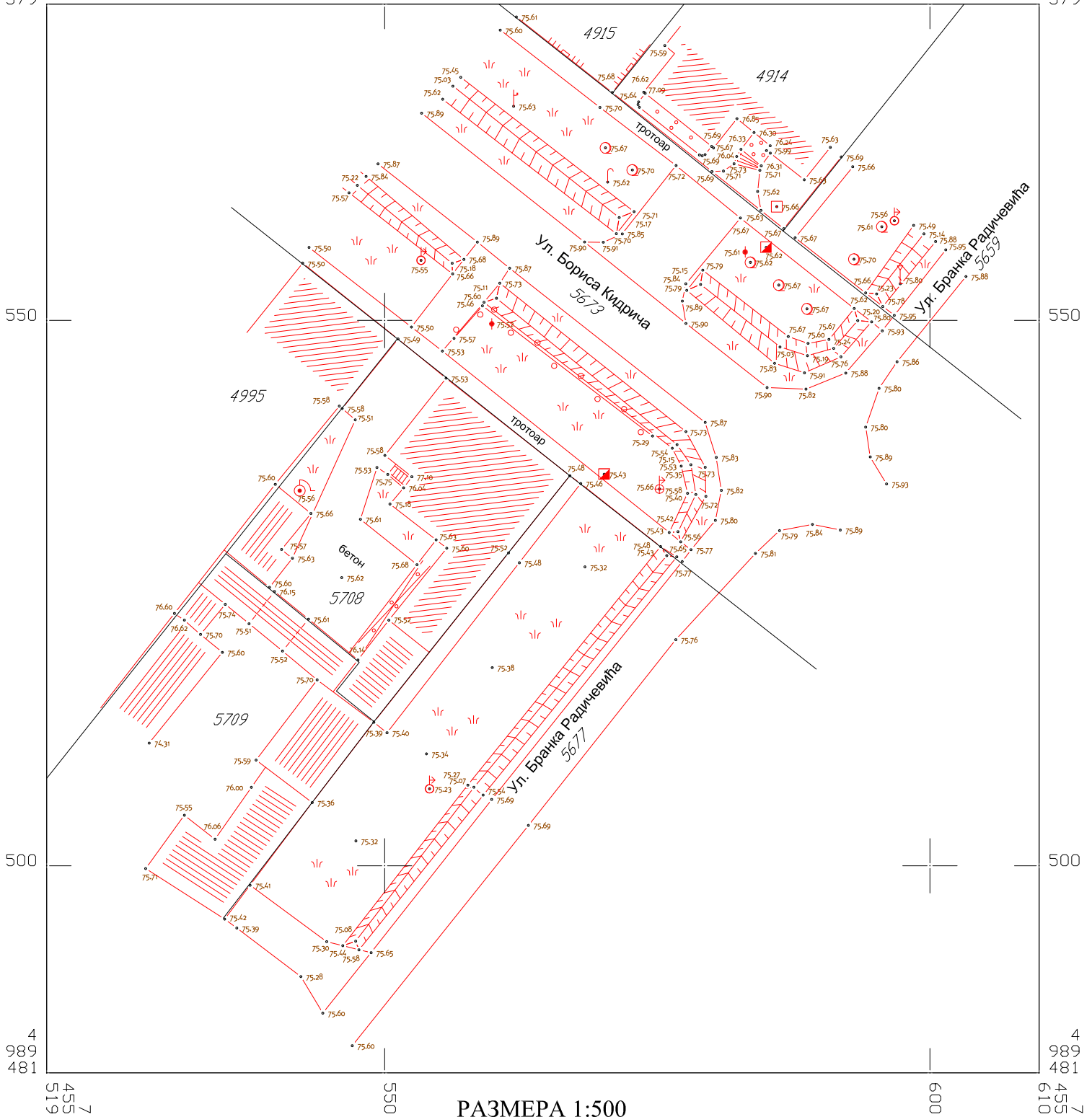
**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКМС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина,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

# КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

## Локација: парцела топ. бр. 5708 КО Опово



4  
989  
579

4  
989  
579



РАЗМЕРА 1:500

Легенда:

-  фактичко стање
-  катастарско стање

Датум: 21.01.2025.

Катастарско-топографски план израдио:  
ДОО ГЕОРАД Панчево

Miodrag Karić  
200037332

Digitally signed by  
Miodrag Karić 200037332  
Date: 2025.01.21 09:07:46  
+01'00'



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића бр. 26000 Панчево, тел. 013/315-520 факс 013/335034

ЦЕОП:

Наш број: 8С 1.1.0.-0.07.15 -45265-25

Панчево, 10.02.2025

ДОО БМТ ЛУХ ИНВЕСТ

РАДЕ КОНЧАРА бр. 14А

23000 ЗРЕЊАНИН

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 04.02.2025. године, поднетог у име ДОО БМТ ЛУХ ИНВЕСТ, ЗРЕЊАНИН, РАДЕ КОНЧАРА бр. 14А на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

објекта ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ ТРГОВИНА НА МАЉУ, класе 123001, бруто површина објекта 292,77м<sup>2</sup>, ОПОВО, БОРИСА КИДРИЧА бр. 60 парцела број 5708, К.О. ОПОВО површина парцеле 5027м<sup>2</sup>.

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

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.**

На основу увида у идејно решење бр. 03/25 од 01.2025. године гласача за катастарску парцелу и извод из катастра водова **издају се ови услови**.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 43,47 kW Називна струја главних осигурача 63А

Фактор снаге изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:** Типски орман мерног места тип ПОММ-1 са доводним каблом ће се поставити на најближем дистрибутивном стубу

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Технички опис прикључка

**Врста прикључка:** типски прикључак - Т1Б

**Карактер прикључка:** трајни

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

**Место везивања прикључка на систем:** најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже

ТС\*ОПОВО 12"НН извод број 4641111001

**Опис прикључка до мерног места:** Са најближег НН стуба демонтирати ОММ типа ПОММ-1 и вратити га у електродистрибуцију.

На његово место поставити ОММ типа ПОММ-1 за смештај новоодобреног трофазног бројила.

ПОММ-1 шемирати проводником пресека 16мм<sup>2</sup>

Постојећи трофазни прикључак потребно је искључити и демонтирати

Бројило број 10007658 потребно је искључити и трајно одјавити

**Опис мерног места:** Типски орман мерног места тип ПОММ-1 за један мерни уређај смештен на најближем дистрибутивном стубу НН мреже.

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

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

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

**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

## 3. Место испоруке електричне енергије

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

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

## 5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи

1. Трошкови прикључка:	77.872,44 РСД
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта	36.654,25 РСД.
Укупно (без обрачунаог ПДВ):	114.526,69 РСД.

## 6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка

## 7. Захтев за прикључење

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друга прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;

2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;

3 Доказ да су за мосто примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

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

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

#### 11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка

Одравиша Перенчевић,  
маст инж. орг. наука

Јанак Електродистрибуција Панчево

10.02.2025

Јачино

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: **8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-45265-26**

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски - Т1Б**

Трошкови прикључења						
РЕ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Трошкови, надземни, снаге до 43,0кV	ком	1,00	77.872,44	77.872,44	0,00
				УКУПНО	77.872,44	0,00
				ПДВ 20%	15.574,49	0,00
				ИЗНОС	93.446,93	0,00
Трошкови система због прикључења						
РЕ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
<b>Прегледно одобрена снага</b>						
1	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ (Широка потрошња)	кV	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
				ЗБИР:	24.114,64	0,00
<b>Одобрена снага</b>						
1	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (Широка потрошња)	кV	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
				ЗБИР:	60.768,89	0,00
				УКУПНО	36.054,25	0,00
				ПДВ 20%	7.330,95	0,00
				ИЗНОС	43.985,10	0,00
Укупан износ					УКУПНО	ЕД
				СВЕГА	114.526,69	0,00
				ПДВ 20%	22.905,34	0,00
				ИЗНОС	137.432,03	0,00

Саставио

Бела Узон

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић

# Телеком Србија

Телеком Србија Телекомуникације АД Београд

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/46907/2-2025

ДАТУМ: 10.02.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

Панчево, Светог Саве 11

## „ПАНУРБИС“ ДОО ПАНЧЕВО

Генерала Петра Арчића бр. 2ц  
26000 ПАНЧЕВО

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова

Веза бр. 46907/1-2025 од 04.02.2025.

Поштовани,

У складу са вашим захтевом од 04.02.2025. издају се услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу и добијања локацијских услова за објекат: Пословни објекат – трговина на мало (Пр), на катастарској парцели бр 570В КО Опово у улици Бориса Кидрича 60 Опово, за инвеститора: ДОО „BMT LUX INVEST“ Зрењанин.

Постојеће стање тк објеката

У прилогу вам достављамо ситуациони план са оријентационо учртаним постојећим тк објектима који су у надлежности "Телеком Србија" а.д. Дирекција за технику.

- Служба за мрежне операције Панчево
- постојећи подземни дистрибутивни и разводни тк каблови

**Технички услови:**

Саследавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведена стања постојећих тк објеката, утврђено је да на предметној парцели постоји секундарни ТК кабл од извода 7 – 11 који је у надлежности предузећа „Телеком Србија“.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2  
Матични број: 17162543, ПИБ: 100002887



Пре рушења објекта потребно је пажљиво демонтирати постојећи секундарни кабл, смотати и заштити од оштећења на безбедно место близу регулационе линије (за нови објекат услуге ће бити остварене по истом каблу).

**Технички услови за прикључење на ТК мрежу:**

У циљу стварања могућности за будуће прикључивање на ТК мрежу предметног објекта потребно је:

За изградњу унутрашњих инсталација DSL кабловима потребно је урадити:

1. На спољном зиду предметног објекта у приземљу на погодном и приступачном месту уградити уводну кутију VVD 6x2;

2. Од уводне кутије развод телефонске инсталације извести инсталационим кабловима TI DSL(60) 58 према IEC 62255 стандарду категорије 2 или 3 све до телефонских утичница у просторијама у којима се предвиђају телефонски прикључци. Инсталационе каблове планирати са HFFR омотачем.

Телефонске каблове поставити кроз одговарајуће инсталационе ПВЦ цеви у правој линији хоризонтално и вертикално на прописном растојању приликом паралелног вођења и укрштања са осталим инсталацијама, димним цевима и цевима за грејање. Настављање инсталационих каблова у цевима није дозвољено а у просторијама у којима се предвиђају телефонски прикључци поставити утичнице RJ12 или RJ45 на 30cm од пода.

3. Пројекат ТК инсталација урадити у складу са прописима ЗЈПТТ, СРПС и прописима о изради техничке документације

4. Трошкове израде инсталације сноси инвеститор радова.

5. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на изградњу предметног објекта у обавези сте да настале промене пријавите Служби за планирање и изградњу мреже Београд и затражите промену услова.

6. Инвеститор извођач радова је у обавези, да се најмање 15 (петнаест) дана пре почетка радова **писаним** путем обрати на адресу "Телеком Србија" а.д. СМО Панчево, ул Светог Саве 11(особа за контакт Владимир Далевић тел 013/219-0045), затражи одређивање стручног лица које ће присуствовати радовима и констатовати да ли се радови изводе према издатим условима и важећим техничким прописима

7. Дати услови односе се само на израду ТК инсталације и концентрације док ће реализација нових веза зависити од спроводних ТК капацитета у моменту подношења захтева.

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

За све додатне информације можете се обратити Душици Бокић, тел. 013/331 155.

С поштовањем,

Digitally signed by  
**Dejan Grujić**  
200028130  
**200028130**  
Date: 2025.02.10  
12:44:30 +01'00'

Овлашћено лице  
Дејан Грујић, спец. инж. ел





## JP "MLADOST" OPOVO

Ive Lole Ribara 1J, 26204 Opovo

e-mail: [jpmladostopovo@mts.rs](mailto:jpmladostopovo@mts.rs) o [www.jpmladostopovo.rs](http://www.jpmladostopovo.rs)

Tel: +381 13 681 544

PIB: 101558512 o MB: 08143099 o Tekući račun: 160-533718-04

JP MLADOST OPOVO

БРОЈ : 71-1/2025.

ДАТУМ : 12.02.2025.

ПИБ 101558512

На основу поднетог захтева JP Младост Опово издаје  
ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За објекат : пословни објекат, на парцели топ.бр. 5708 К.О. Опово

Улица : Бориса Кидрича бр.60 место : Опово

За инвеститора : ДОО „ВМТ LUX INVEST“ место: ЗРЕЊАНИН,

улица. Раде Канчара бр.14А

Поступајући по захтеву бр.71/2025. од 04.02.2025. за издавање услова у поступку израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – трговина на малу (ПР) на катастарској парцели топ бр 5708 КО Опово, у Опочу, улици Бориса Кидрича бр 60, JP „Младост“ Опово даје услове на своје надлежности.

На парцели бр.5708 К.О. Опово у Опочу, планира се изградња пословног објекта – трговина на малу. Објекат је Б категорије. На предметној парцели евидентирана су три постројења објекта, стамбени објекат и два помоћна објекта која су планирана за уклањање. Изградњом објекта планира се продајни простор, помоћне просторије за запослене и простор за паркирање са четири паркинг места. За потребе изградње планираног пословног објекта предвиђа се изградња новог саобраћајног прикључка на катастарској парцели бр.5677 КО Опово. На парцели бр 5708 КО Опово у плану је да се постојећи објекат прикључи на водоводни прикључак преко постојећег водоводног прикључка. Улична водоводна мрежа фи 90 ПЕХД у улици Бориса Кидрича налази се са друге стране улице у односу на објекат, удаљена од пута 3-4м. У улици Брајка Радичевића водоводна мрежа фи 90 се налази са друге стране улице у односу на објекат удаљена од пута 3-4м. Постојећи стамбени објекат има прикључак од 3/4" и водомер од 3/4" бр.1369320 на мерном месту 1299. Утврђено је да позиција постојећег прикључка односно шахт и водомер нису на прописаном удаљењу, те треба предвидети реконструкцију истог. Најпре, пре уклањања постојећег објекта обавезно се обратити JP „Младост“ Опово, како би демонтирали водомер и прикључну цев који су тренутно у објекту како би се избегла авариа на водоводној мрежи. Шахт за водомер изградити од обичне опеке са поклопцем од чиличних лима или ливеног гвожђа, не тежим од 12кг, са отвором фи 60. Шахта мора бити у оквиру парцеле, удаљена од уличне линије до 5м, унутрашњих димензија 1,40x1,40x1,20 (дужина, ширина, дубина). Након тога екипе JP „Младост“ Опово ће монтирати водомер. Учесће JP „Младост“ Опочу у реализацији измештања водомера подразумева надзор, демонтажу и монтажу водомера, али се не односи на набавку потребног материјала. Притисак у мрежи 4 бара, што задовољава снабдевање објекта водом за пиће и друге потребе.

Услови за прикључење на канализациону мрежу не постоје јер иста није изграђена. Одвођење отпадних вода спровести у новопројектовану водонепропусну септичку јаму у оквиру парцеле, изграђену у свему по важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.

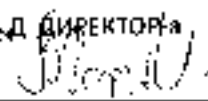
Атмосферска канализација није изграђена. Атмосферску воду спровести преко лежећих олука у зелену површину на сопственој парцели. Одвод атмосферских вода са партерних површина планиран је у виду прикупљања воде преко ригола и бетонских каналета одакле се путем сливника одводи у сертификовани сепаратор за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата одакле се технички пречишћена вода одводи у зелену површину предметне парцеле.

Собраћајни прилаз парцели постоји преко парцеле 5673 КО Опово, државни пут II реда, прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат. За потребе планираног пословног објекта планира се изградња новог саобраћајног прикључка на кат. парцели бр 5677 КО Опово, локални пут.

Одлуком о обављању комуналних делатности на територији општине Опово члан 133. власници и корисници зграда и других просторија које се налазе у улицама у којима су коловози изграђени од чврстог материјала, могу да изграде прилаз од тврдог материјала од ивице коловоза до улаза у објекат. Уместо тврдог материјала, могуће је затраживање прилаза. Уколико прилаз прелази путни јарак или канал за отицање воде, власници и корисници зграда дужни су да поставе цевасти пропуст пресека минимум 400 или плочаста пропуст са отвором од минимум 400мм.

**НАПОМЕНА:** Инвеститор је у обавези да поднесе захтев у ЈП „Младост“ Опово за промену имена власника/корисника прикључка.

Услови се издају на захтев „ПАНУРБИС“ Пакчево за инвеститора ДОО „BMT LUX INVEST“ из Зрењанина, у поступку израде урбанистичког пројекта, за изградњу пословног објекта – трговина на мало, на натастарској парцели 5708 КО Опово у Опову. Рок важења 12 месеци, односно до истека рока важења техничких услова издатих у складу са њима.

ЗА ДИРЕКТОРА  
  
НИКОЛА БУЈАНОВИЋ



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 011 453-472, 348 407, ФАКС: 011 351-871

Број: 139/2

Дана: 04.3.2025.

П а н ч е в о

ЈЛПБ

„Панурбис“ д.о.о, ул. Генерала Петра Арсенића бр. 21, Панчево  
у име име инвеститора „BMT LUX INVEST“ ДОО Зрењанин, Раде Кончара бр. 14А

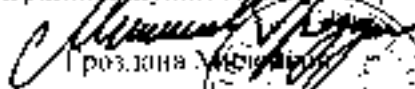

На захтев бр. 139 од 05.02.2025. године, подносиоца захтева Панурбис“ д.о.о, ул. Генерала Петра Арсенића бр. 21, Панчево, у име име инвеститора „BMT LUX INVEST“ ДОО Зрењанин, Раде Кончара бр. 14А, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву издаје

### ПОТВРДУ

С обзиром на то да на простору предвиђеном за планирану изградњу пословног објекта трговина на мало (Пр) на кат.парцелом бр 5708 КО Опово, ул. Бориса Кидрича бр. 60, Опово, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета - добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Закона о културном наслеђу.

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за планирану изградњу пословног објекта трговина на мало (Пр) на кат.парцелом бр 5708 КО Опово, ул. Бориса Кидрича бр. 60, Опово, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Вршилац дужности директора

Гроздана Урошевић  
  


**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ОПОВО  
ОПШТИНСКА УПРАВА**

Одељење за имовинско правне,  
стамбено комуналне послове,  
урбанизам, грађевинарство и  
заштиту животне средине  
Број из централне писарнице:  
000557019-2025-08715-004-003-380-001

**Број : 380-1/2025-III**

**Датум : 21.02.2025.** године

Бориса Кидрича 10

О П О В О

„Панурбиус“ д.о.о.  
Генерала Петра Арачића бр. 2ц  
ПАНЧЕВО

**ПРЕДМЕТ:** Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – трговина на мало ( Пр) на кат. парцели топ. бр. 5708 К.О. Опово

На основу достављене документације: захтева за услове Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта – трговина на мало ( Пр) на кат. парцели топ. бр. 5708 К.О. Опово инвеститора Д.О.О. „ВМТ LUX INVEST“ ПИБ: 112441050, МБ: 21674931, УЛ. Раде Кончара бр.14а, Зрењанин са сажетим техничким описом пројекта, изводом из базе података катастра непокретности и копије катастарског плана водова, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04, 36/09 и 94/2024 ) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ( „ Сл. гласник РС 114/2008), потребно је да надлежном Одељењу за имовинско правне,стамбено комуналне послове, урбанизам,грађевинарство и заштиту животне средине поднесете **захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-ТРГОВИНА НА МАЛО, СПРАТНОСТ ПР НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОП.БР. 5708 К.О. ОПОВО, ТЕРИТОРИЈА ОПШТИНЕ ОПОВО.**

**ДОСТАВИТИ**

1.Наслову

2. Архиви

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Раде Цветановић, маст. инж. грађ.

**Rade Cvetanović**

Digitally signed by Rade  
Cvetanović  
Date: 2025.02.21 14:56:21  
+01'00'

# ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

# ПАНУРБИС

ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево,  
тел: 063/386-654

## ГЛАВНА СВЕСКА за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – трговина на мало, Спратности Пр

Бр.техн.днев. 03.25.

**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
Ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**Инвеститор:** ДОО „ВМТ LUX INVEST“,  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

За ДОО „Панурбис“  
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, јануар 2025. године



**Главна свеска**  
за **ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ГЛАВНА СВЕСКА**

## 0.1. НАСЛОВНА СТРАНА

### 0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:

ДОО „ВМТ LUX INVEST“,  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

Објекат:

**Изградња –  
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА МАЛО,  
спратности Пр**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Врста техничке документације:

ИДР – Идејно решење

Врста радова:

Нова градња

Главни пројектант:

Алла Филиповић, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 300 3559 03

Потпис:

A blue circular professional stamp of the Architectural Chamber of the Republic of Serbia. The stamp contains the name 'Алла В. Филиповић' and the license number '300 3559 03'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Број дела пројекта:  
Место и датум:

03.25  
Панчево, јануар 2025. године

## 0.1. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектатима и лицима која су израдила елаборате и студије
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Услови прибављени ван обједињене процедуре
0.10.	Графички прилози

### 0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023), као:

#### Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за **ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО, спратности Пр**, на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60,Опово, одређује се:

Алла Филиповић, дипл.инж.арх..... лиценца бр. 300 3559 03

Инвеститор:

**ДОО „ВМТ LUX INVEST“**,  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

Одговорно лице/заступник:

ДОО „Панурбис“,  
Генерала Петра Арачића бр 2ц, Панчево  
Алла Филиповић, директор

Потпис:

По овлашћењу:



ДОО „Панурбис“  
Ул. Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево

Број дела пројекта:  
Место и датум:

03.25.  
Панчево, јануар 2025. године

#### 0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Главни пројектант Идејног решења за **ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО, спратности Пр**, на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Алла Филиповић, дипл.инж.арх.

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови Идејног решења за потребе исходавања локацијских услова, међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини идејног решења

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 03.25.
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 03.25.

Главни пројектант ИДР: Алла Филиповић, , дипл.инж.арх.

Број лиценце: лиценца бр. 300 3559 03

Потпис:

A blue circular professional stamp of the Architectural Chamber of the Republic of Serbia. The stamp contains the text: "АРХИТЕКТОВСКА КОМОРА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ" (Architectural Chamber of the Republic of Serbia), "Алла В. Филиповић" (Alla V. Filipović), "дипл.инж.арх." (dipl. eng. arch.), and "лиценца бр. 300 3559 03". A blue ink signature is written over the stamp.

Број техничке документације:

03.25.

Место и датум:

Панчево, јануар 2025. године

## 0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 03.25.
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 03.25.

## **0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА**

### **0. ГЛАВНА СВЕСКА:**

Пројектант: ДОО „ПАНУРБИС“,  
ул.Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево  
Главни пројектант : Алла Филиповић, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: лиценца бр. 300 3559 03  
Потпис:

### **1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:**

Пројектант: ДОО „ПАНУРБИС“,  
ул.Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево  
Одговорни пројектант : Алла Филиповић, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: лиценца бр. 300 3559 03  
Потпис:

## 0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – трговина на мало

тип објекта:	<b>Објекат у прекинутом низу</b>	
врста радова:	<b>Нова градња</b>	
категорија објекта:	<b>Б</b>	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	<b>100%</b>	<b>123001 – Зграде за трговину на велико и мало</b> , трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. <i>До 400 м2 и П+1</i>
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације насеља Опово (" <i>Општински службени гласник општине Опово</i> " бр. 1/2015 и 1/2017)	
место:	Ул. Бориса Кидрича бр.60 , Опово	
број катастарске парцеле/списак кат. парцела и катастарска општина објекта:	кат.пар. 5708 К.О.Опово,	
број кат. парц/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	Кат.пар. 5708, 5677 К.О.Опово,	
број кат.парц/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	<p>Постојећи прикључак на јавну саобраћајницу на кат.пар. 5673 К.О. Опово– ул.Бориса Кидрича, државни пут II реда се задржава али није у функцији планираног Пословног објекта.</p> <p>Планиран је нови саобраћајни прикључак на кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул Бранка Радичевића. Ширина планираног саобраћајног прикључка је 3,5м. Координате планираног прикључка: 1. 7455563.9091    4989507.9217 2. 7455552.2190    4989517.2338</p>	



<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>	
<b>Електроенергетска дистрибутивна мрежа</b>	
Укупан капацитет	На предметној парцели евидентиран је постојећи ЕД 4642330000 који се укида.  <b>Потражује се једно ново бројило:</b> - Пословни објекат- 1ком - (директно трофазно бројило) снаге 43,47Kw (3x63A)
Врста прикључка	Трајни
Врста мерног уређаја	Трофазно бројило
Начин грејања	Грејање на струју, инвертер климе
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстани по улазима)	/
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстани по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	Постојеће ЕД бројило број 4642330000, планирано за укидање
Нетипични потрошачи	Не постоје
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	Не постоје
<b>Друга инфраструктура</b>	
прикључак на <b>водоводну инсталацију</b>	На предметној парцели постоји прикључак на водоводом водомер бр. 1369320 на мерном месту 1299. позиција постојећег прикључка није на прописаном удаљењу тако да ће бити рађена реконструкција истог. Даље пројектовање биће у складу са техничким условима издатих од стране надлежног предузећа.
прикључак на <b>канализациону инсталацију</b>	Канализациона мрежа није изграђена. На предметној парцели планирана је новопроектвана водонепропусна септичка јама у оквиру сопствене парцеле, изграђена у свему према важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.
прикључак на <b>атмосферску инфраструктуру</b>	На локацији не постоји атмосферска канализација. Атмосферска вода са кровова се одводи преко лежећих олука који преко олучних вертикала одводе атмосферску воду преко тротоарске површине у зелену површину на сопственој парцели. Овод атмосферских вода са партерних површина планиран је у виду прикупљања воде преко ригола и бетонских канала одакле се путем сливника одводи у сертификовани сепаратор за уклањање извојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата одакле се технички пречишћена вода одводи у канал испред предметне парцеле. Инсталација урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
прикључак на <b>саобраћајну инфраструктуру</b>	Планирани објекат се прикључује на јавну саобраћајницу ул. Бранка Радичевића, односно кат.пар. 5677 К.О. Опово преко новопланираног саобраћајног прикључка. Ширина планираног саобраћајног прикључка је 3,5м. Координате планираног прикључка: 1. 7455563.9091 4989507.9217 2. 7455552.2190 4989517.2338

#### **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:**

Локацијски услови:	/
/	/

## ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

### ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	5a27m <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	292,77m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	292,77m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	272,59m <sup>2</sup>
	Бруто површина приземља:	292,77m <sup>2</sup>
	површина земљишта под објектом/заузетост:	292,77m <sup>2</sup>
	спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Слеме: +4.98м Атика: +5.20м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 80.58нмв Атика: 80.80нмв
	чиста спратна висина:	Мин 350цм/307цм
	број функционалних јединица/број станова:	1 пословни простор
	број паркинг места:	- 4 ПМ на сопственој парцели - 3 ПМ на јавној парцели од којих је једно за особе са инвалидитетом – ово су паркинг места за која ће се радити пројекат у посебној процедури.  УКУПНО 6ПМ +1 ПМ за особе са инвалидитетом
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Термоизолациони фасадни панел
	оријентација слемена:	СЗ-ЈИ
	нагиб крова:	5,7°
	материјализација крова:	Термоизолациони кровни панел

процент зелених површина:	Минимално под зеленим површинама = 30%	<b>158,01m<sup>2</sup> (30%)</b>
индекс заузетости:	ПРОЦЕНАТ ЗАУЗЕТОСТИ - 70,00% Под објектом: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) + Манипулативне површине 76,13m <sup>2</sup> (14,44 %)	
Поплочање и други објекти:	манипулативне површине 76,13m <sup>2</sup> (14,44 %)	
Процент заузетости (објекат + поплочање и други објекти):	Макс 70%	70%
индекс изграђености:		0,56
друге карактеристике објекта:	/	
предрачунска вредност објекта:	Око 13.700.000,00 дин	

## 0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

**Објекат:** Пословни објекат - трговина на мало, спратност Пр  
**Инвеститор:** ДОО „ВМТ LUX INVEST“, ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин  
**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О.Опово  
ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности (Пр), на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О.Опово. Пословни објекат је планиран са јединственим продајним простором и пратећим помоћним просторијама који су у функцији пословног простора.

За потребе паркирања предвиђају се 4 паркинг места на сопственој парцели чији број задовољава параметре плана. Паркинг места су у оквиру самог објекта са наткривањем и комплетним отварањем дела фасаде објекта у циљу неометане манипулације возилима приликом маневра паркирања.

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и 3 паркинг места на јавној површини, од којих је једно за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури. Трошкове извођења сносиће инвеститор што ће бити дефинисано у поступку спровођења процедуре.

Пројекат Идејног решења изградње пословног објекта је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана. Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

На предметној локацији, кроз податке у РГЗ СКН Панчево као и кроз податке КТПа, који је саставни део овог пројекта, евидентирана су три постојећа објекта на парцели. Један стамбени објекат и два помоћна објекта. Сва три објекта су легалног статуса и планирани за уклањање, што ће бити саставни део пројектне документације у поступку прибављања грађевинске дозволе.

Предметна парцела се налази на углу и граничи са две јавне саобраћајнице. На северистоку се граничи са 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда, док се на југоистоку граничи са 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, имаоц права на парцели општина Опово. Објекат је постављен на регулацији, као објекат у прекинутом низу, са минималним растојањем од 4м од постојеће северозападне границе, парцеле кат.пар. 4995 К.О. Опово, чиме је задовољено прописано позиционирање објекта према Плану. Од кат.пар. 5709 К.О.Опово, објекат је на удаљењу мин 5.5м до мах 9,02м.

Предметна парцела поседује постојећи саобраћајни прикључак на кат пар.5673 К.О.Опово, државни пут II реда. Прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат.

За потребе изградње планираног пословног објекта предвиђа се изградња новог саобраћајног прикључка на кат.пар. 5677 К.О.Опово, пут који је у надлежности општине Опово. Ширина планираног прикључка износи 3.5м што је у складу са параметрима Плана. Планирани саобраћајни прикључек обезбеђује приступ паркинг местима на сопственој парцели, као и паркинг местима планираних на јавној површини који ће бити предмет пројекта у посебној процедури.

Манипулативна површина на предметној парцели предвиђена је као интегрисана колско пешачка површина.

Предвиђена су 2 улаза у објекат.

Главни улаз - улаз планиран са угла предметне парцеле, на месту сучељавања две саобраћајнице, односно сучељавању кат.пар. 5673 и 5677 К.О.Опово, који обезбеђује приступ запосленима и корисницима пословног простора.

Помоћни улаз – улаз из простора за паркирање, до ког је предвиђена минимална пешачка зона која омогућава приступ само запосленим лицима. Минималну ширину пешачке зоне обезбеђују граничници (стопери) који се постављају на паркинг местима и на тај начин одређују границу паркинг простора.

Планирани пословни објекат биће прикључен на постојеће инфраструктурне мреже, према потребама функције самог објекта, у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

Околно зеленило у подручју планираног пословног објекта планирано је као равна затрављена површина без високих растиња.

## 1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово.

Објекат је постављен као објекат у прекинутом низу, тако да је постављен на регулацији са кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића, док регулацију ка кат.пар. 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, објекат због своје ортогоналне поставке, додирује регулацију само једном, крајњом, тачком објекта.

Габарит објекта је разуђеног облика, димензија 19,77м x 1630м x 14.47м x 5.3м x 5.3м x 10.94м.

Пословни објекат је планиран са функцијом – трговина ма мало, где је планирана једна пословна јединица са помоћним просторијама које су у функцији самог пословног простора са припадајућим паркинг простором, са одговарајућим бројем паркинг места који је у складу са нормативима задатих Планом.

У току рада пословног објекта нема испуштања токсичних материја као ни испуштање токсичних издувних гасова. Такође, овај тип пословања не производи велику буку. На основу наведеног може се рећи да планирани пословни објекат не угрожава околину и постојећи садржај који га окружује.

Грејање објекта је планирано на струју путем инвертерских клима.

Пешачки саобраћај, односно приступ, је омогућен преко главног улаза у објекат који је позициониран на углу катастарских парцела 5677 и 5673 К.О.Опово, односно постојећих саобраћајница ул. Бранка Радичевића и ул. Бориса Кидрича.

Поред главног улаза планиран је и помоћни улаз на задњем делу објекта из зоне паркинг простора. Овај улаз је намењен искључиво запосленим лицима у оквиру пословног објекта. До помоћног улаза, из зоне паркинг простора предвиђена је пешачка зона која ће бити дефинисана партерним обележавањем као и граничницима (стоперима) постављеним на паркинг местима, чиме се осигурава безбедност пешака.

Колски приступ објекту обезбеђује се преко новопланираног саобраћајног прикључка са кат.пар. 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, у ширини од 3.5м, који води до интегрисане колско-пешачке манипулативне површине која обезбеђује приступ планираним паркинг местима као и приступ запосленим лицима до задњег, помоћног улаза. Пројектована манипулативна површина је минималне ширине 5,5м што омогућава наометани приступ планираним паркинг местима.

Паркинг места предвиђена на јавној површини биће предмет у посебној процедури.

Предметна парцела поседује и саобраћајни прикључак на кат.пар. 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича. Саобраћајни прикључак се задржава али није планиран за употребу за потребе планираног пословног објекта.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је  $\pm 0.10\text{м}$  у односу на околну коту терена, с тим да је на главном улазу у објекат постављена рампа која омогућава неометани приступ лицима са инвалидитетом и посебним потребама.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нија планирана додатна нивелација терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

### ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – трговина на мало

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- Продајни простор
- Помоћне просторије за запослене
- Простор за паркирање

Укупна нето површина ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр) 272,59м<sup>2</sup>

Укупна бруто површина ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр) 292,77м<sup>2</sup>

#### Паркирање на парцели:

За потребе пословног објекта, у оквиру посматраног предметног подручја, планирано је **4 паркинг места на сопственој парцели**, чији број задовољава параметре задате Планом (пословни објекти – 70М<sup>2</sup>/1ПМ).

$$272,59\text{м}^2/70\text{ м}^2=3,89 \quad \text{потребно је 4ПМ}$$

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и **3 паркинг места на јавној површини** од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури.

**УКУПНО планирана паркинг места 6ПМ+1ПМ за особе са инвалидитетом.**

Тачна организација паркинг места и димензије истих су приказане у графичкој документацији.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 К.О. Опово - 527м <sup>2</sup>		
Објекат 1 - Породична стамбена зграда	Објекат преузет из земљишне књиге	Бруто површина приземља - 203,00м <sup>2</sup> Спратност - Пр
Објекат 2 - Помоћна зграда	Објекат уписан по закону о озаконjenju објеката	Бруто површина приземља - 36,00м <sup>2</sup> Спратност - Пр
Објекат 3 - Помоћна зграда	Објекат уписан по закону о озаконjenju објеката	Бруто површина приземља - 35,00м <sup>2</sup> Спратност - Пр

Површина катастарске парцеле 5708 К.О. Опово је 5а27м<sup>2</sup>. Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „BMT LUX INVEST“ ДОО, статус приватна својина.

## 3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

#### Подна конструкција

Према растеру датом на графичким прилозима на тампон слоју носивог дробљеног камена д=20цм формирати темеље пословног објекта према статичком прорачуну и финалном пројекту конструкције који ће бити рађен у оквиру поступка добијања грађевинске дозволе. Између темеља подна конструкција биће дефинисана кроз пројекат конструкције и одговарајући статички прорачун. У зони простора за паркирање авршни слој АБ плоче урадити у феробетону 4мм. У делу пословног објекта који је у функцији продајног простора, на АБплочу се постављају адекватни слојеви термике и хидроизолације, са финалним прекривањем у виду керамичких плочица отпорним на клизање.

#### Конструкција објекта

Конструктивни стубови постављени у растеру према графичком прилогу су челични профили који носе кровну конструкцију. За комплетну челичну конструкцију биће рађен статички прорачун у склопу пројекта за грађевинску дозволу.

### Кровна конструкција

Кровну конструкцију чине челични рогови са системом челичних рожњача, покривање термоизолационим кровним панелом, на две воде са нагибом од 5.7° који прикупља атмосферску воду путем скривеног лежећег олука. Кровна конструкција је скривена атиком која се сопственом конструкцијом качи на носећу конструкцију објекта.

Сви конструктивни елементи биће прецизно дефинисани статичким прорачуном и Пројектом конструкције те могу одступити од горенаведеног описа.

## 4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

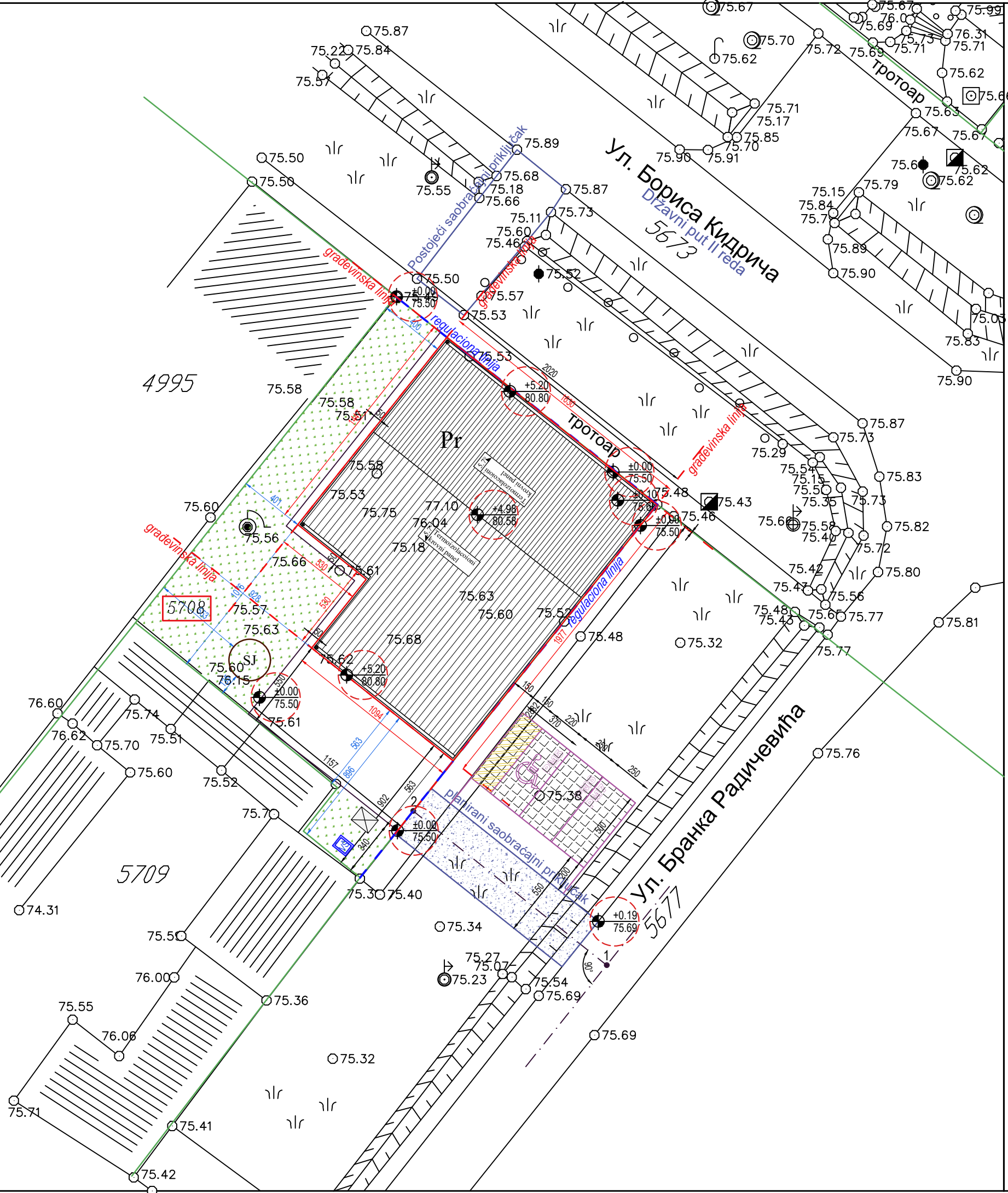
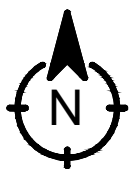
прикључак на водоводну мрежу:	На предметној парцели постоји прикључак на водоводом водомер бр. 1369320 на мерном месту 1299. позиција постојећег прикључка није на прописаном удаљењу тако да ће бити рађена реконструкција истог. Даље пројектовање биће у складу са техничким условима издатих од стране надлежног предузећа.
прикључак на канализациону мрежу:	Канализациона мрежа није изграђена. На предметној парцели планирана је новопроектована водонепропусна септичка јама у оквиру сопствене парцеле, изграђена у свему према важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.
прикључак на атмосферску канализацију:	На локацији не постоји атмосферска канализација. Атмосферска вода са кровова се одводи преко лежећих олука који преко олучних вертикала одводе атмосферску воду преко тротоарске површине у зелену површину на сопственој парцели. Одвод атмосферских вода са партерних површина планиран је у виду прикупљања воде преко ригола и бетонских каналета одакле се путем сливника одводи у сертификовани сепаратор за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата одакле се технички пречишћена вода одводи у зелену површину предметне парцеле. Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	На предметној парцели евидентиран је постојеће бројило ЕД 4642330000 које се укида.  <b>Потражује се једно ново бројило:</b> Пословни објекат– 1ком - (директно трофазно бројило) снаге 43,47Kw (3x63A)
Саобраћајни прикључак:	Планирани објекат се прикључује на јавну саобраћајницу ул. Бранка Радичевића, односно кат.пар. 5677 К.О. Опово преко новопланираног саобраћајног прикључка. Ширина планираног саобраћајног прикључка је 3,5м. Координате планираног прикључка: 1. 7455563.9091 4989507.9217 2. 7455552.2190 4989517.2338
прикључак на гас	Није планиран прикључак на гас.

Одговорни пројектант:  
дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
лиценца број: 300 3559 03
















**Главна свеска**  
за **ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

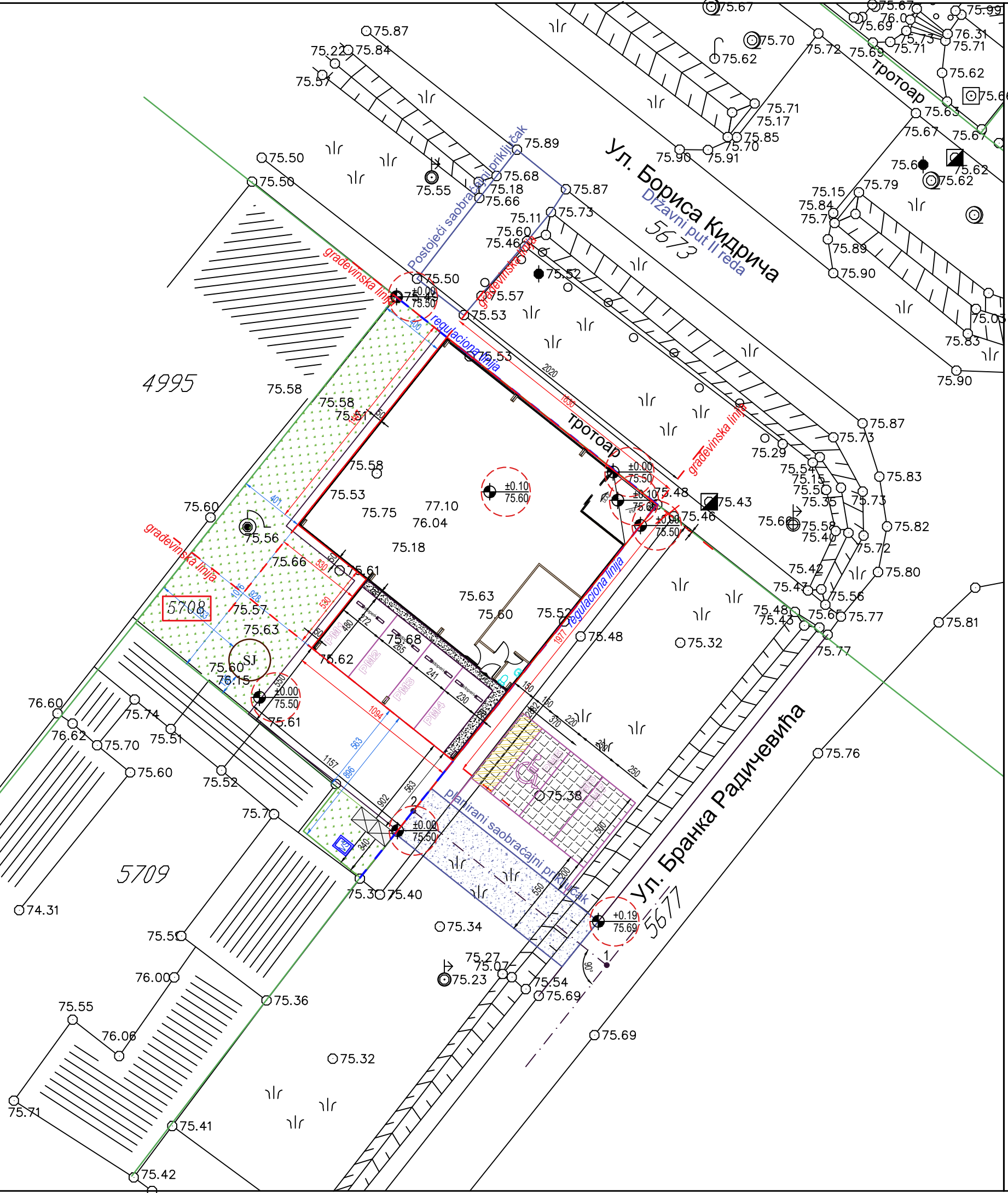
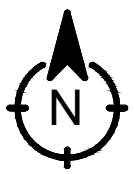
**LEGENDA**

-  Granica parcele
-  Regulaciona linija
-  Broj predmetne parcele
-  Gabarit objekta
-  Građevinska linija
-  Zelenilo
-  Ostale slobodne/manipulativne površine
-  Relativna kota
-  Apsolutna kota
-  Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
-  Planirani saobraćajni priključak
-  Vodometrični šaht
-  Septička jama

-  315 Kotiranje - gabarit
-  315 Kotiranje - udaljenja
-  315 Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Знак :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.	
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo	
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović			Crtež:
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Situacioni plan - sa osnovom krovnih ravni	Br. lista: <b>1a</b>





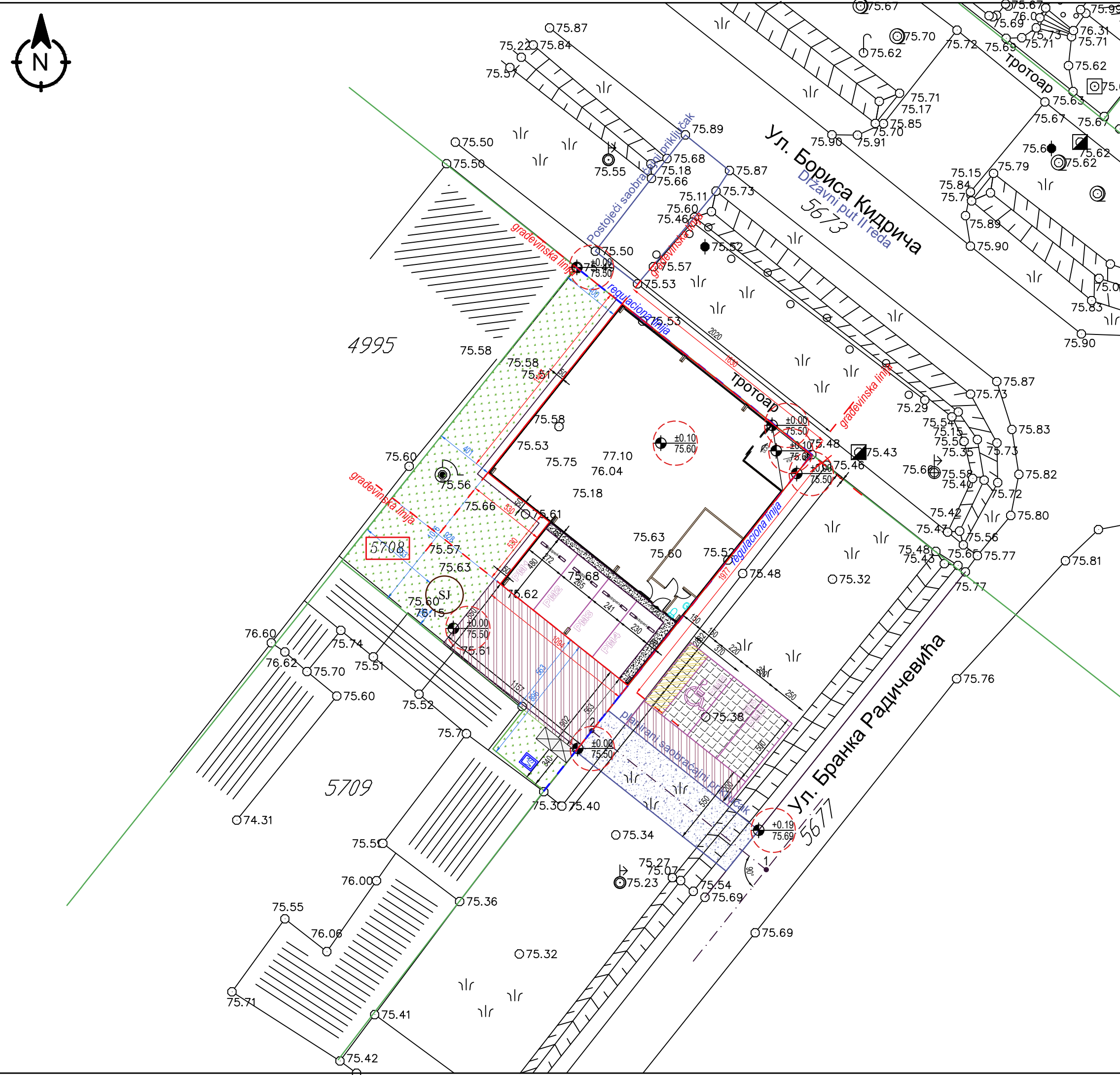
URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O. Opovo	UKUPNO 527 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-123001
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VISINA OBJEKATA	VENAC (ATIKA) 5,20m od kt, SLEME 4,98m od kt
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,00%
	INDEKS ZAUZETOSTI : - pod objektima - NOVI OBJEKAT: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) - manipulative površine 76,13m <sup>2</sup> (14,44%)
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0,56
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	zelene površine na parceli 158,10m <sup>2</sup> 30,00%
PARKING MESTA	4 PM na sopstvenoj parceli + 2PM i 1PM za invalide na javnoj parceli
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	UKUPNO 6 PM + 1PM za osobe sa invaliditetom
MATERIJALIZACIJA FASADE	Termoizolacioni fasadni panel
NAGIB KROVA	5,7°
MATERIJALIZACIJA KROVA	Termoizolacioni krovni panel

**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

### LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija
- 5708 Broj predmetne parcele
- Gabarit objekta
- Građevinska linija
- Zelenilo
- Kontejneri
- PM1 Parking mesto
- Integrirana kolsko-pešačka saobraćajna površina
- 0.22 Relativna kota
- 77.50 Apsolutna kota
- Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
- Planirani saobraćajni priključak
- Pešačka zona
- VŠ Vodomerni šaht
- SJ Septička jama
- 267 Kotiranje - gabarit
- 267 Kotiranje - udaljenja
- 267 Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03	<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež :	Razmera : 1 : 250
	Situaciono-nivelacioni plan - sa osnovom prizemlja	Br. lista : 1b



**Koordinate planiranog saobraćajnog priključka**

1.	7455563.9091	4989507.9217
2.	7455552.2190	4989517.2338

**PARKING NA SOPSTVENOJ PARCELI**

<b>PM</b>	PM1 - PM4	UKUPNO 4 parking mesta
-----------	-----------	------------------------

**JAVNI PARKING - postupak u posebnoj proceduri**

<b>PM</b>	PM1 - PM4	- 2 parking mesta dimenzija 5.00m x 2.50m - 1 parking mesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 5.00 x 3.70m UKUPNO 3 parking mesta
-----------	-----------	---

Površina parkinga	UKUPNO 43,5m <sup>2</sup>
Manipulativna površina uz saobraćajni priključak	UKUPNO 17,38m <sup>2</sup>

**UKUPNO PARKING MESTA**  
6PM + 1PM za osobe sa invaliditetom

<b>UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup></b>

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Broj predmetne parcele
	Gabarit objekta
	Građevinska linija
	Zelenilo
	Kontejneri
	Parking mesto - na sopstvenoj parceli
	Parking mesto - na javnoj parceli, u posebnoj proceduri
	Integrirana kolsko-pešačka saobraćajna površina
	Relativna kota
	Apsolutna kota
	Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
	Planirani saobraćajni priključak
	Pešačka zona
	Vodomerni šaht
	Septička jama
	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

**PANURBIS**  
projektni biro

Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.  
IDR Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin

Datum projektovanja: Januar 2025.

Paraf: Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo

Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03

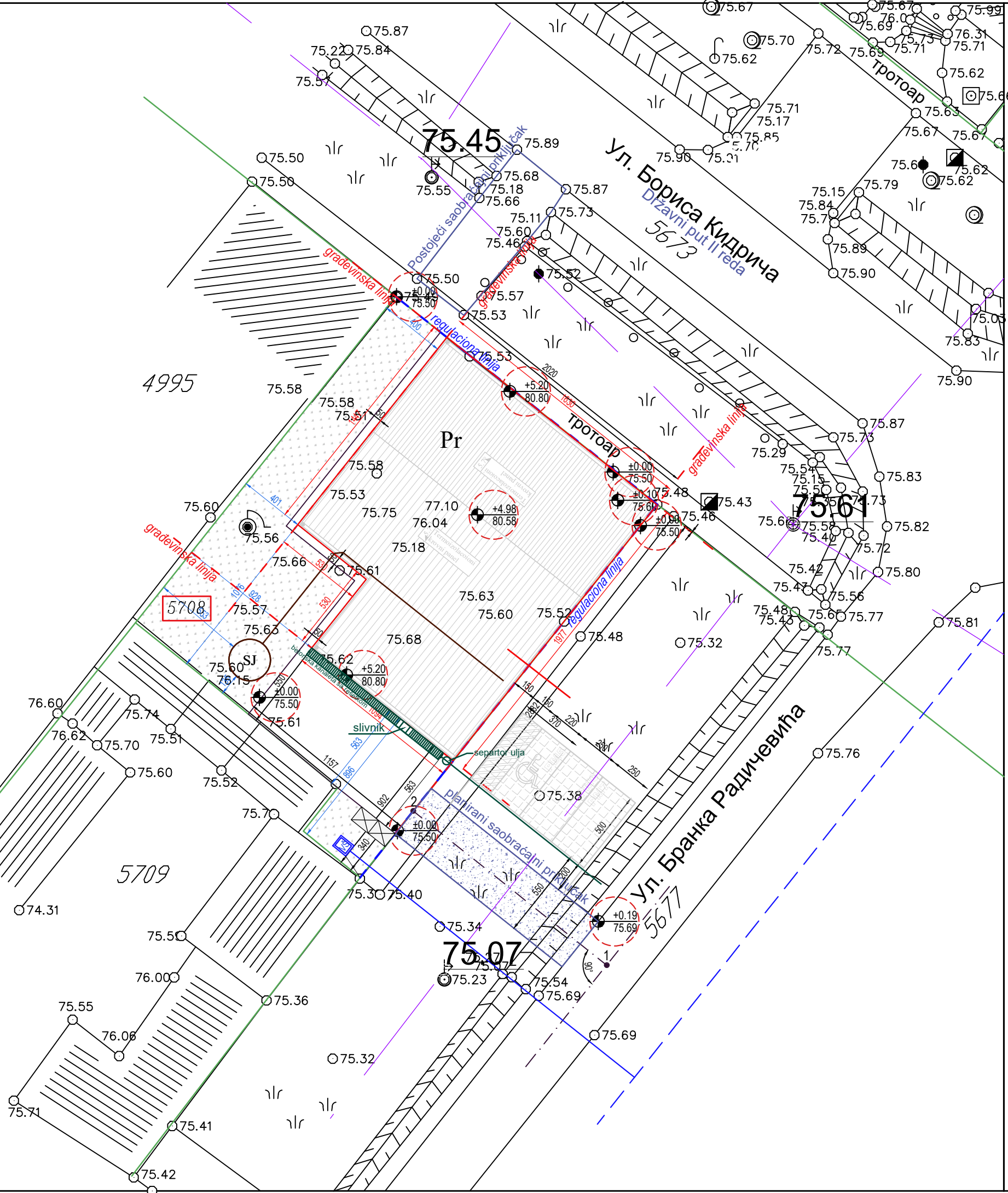
**00 Glavna sveska - Poslovni objekat -**

Projektant d.i.a. Nataša Mladenović

Crtež: Situaciono-nivelacioni plan - sa prikazom saobraćajnog rešenja

Obrada d.i.a. Nataša Mladenović

Razmera: 1 : 250  
Br. lista: 1c



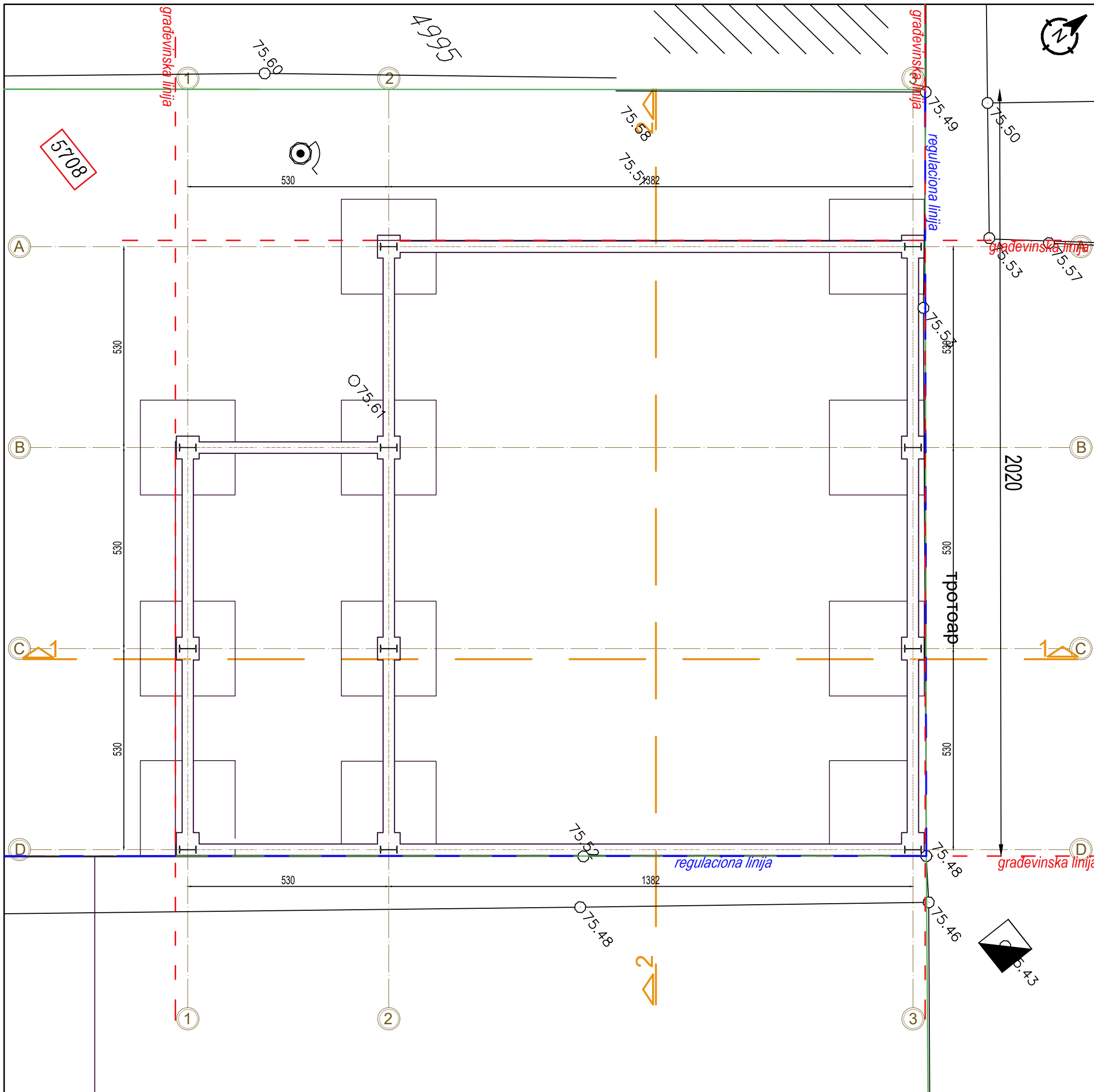
**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

- Granica parcele
- Regulaciona linija
- Broj predmetne parcele
- Gabarit objekta
- Građevinska linija
- Zelenilo
- Ostale slobodne/manipulativne površine
- Relativna kota
- Apsolutna kota
- Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
- Planirani saobraćajni priključak
- Septička jama
- Vodometrični šaht
- Vodovod planirani
- Vodovod postojeći
- Atmosferska planirana
- Elektro planiran
- Postojeća TT mreža

- Kotiranje - gabarit
- Kotiranje - udaljenja
- Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež : Situacioni plan izrađen na katastarskoj podlozi, sa prikazom sinhron-plana instalacija
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista : <b>1d</b>

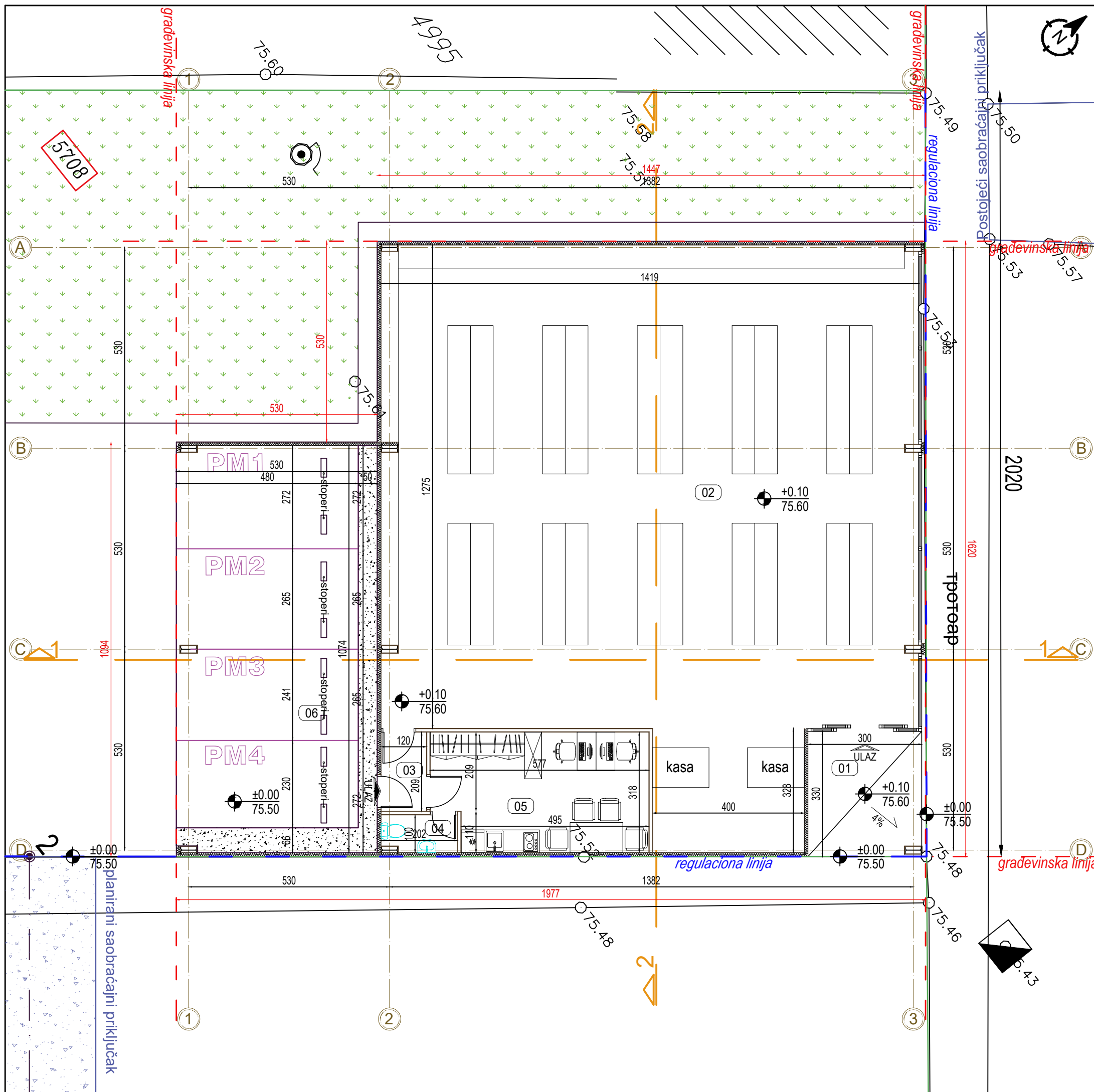


**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf : Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Osnova temelja
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 100 Br. lista: 02



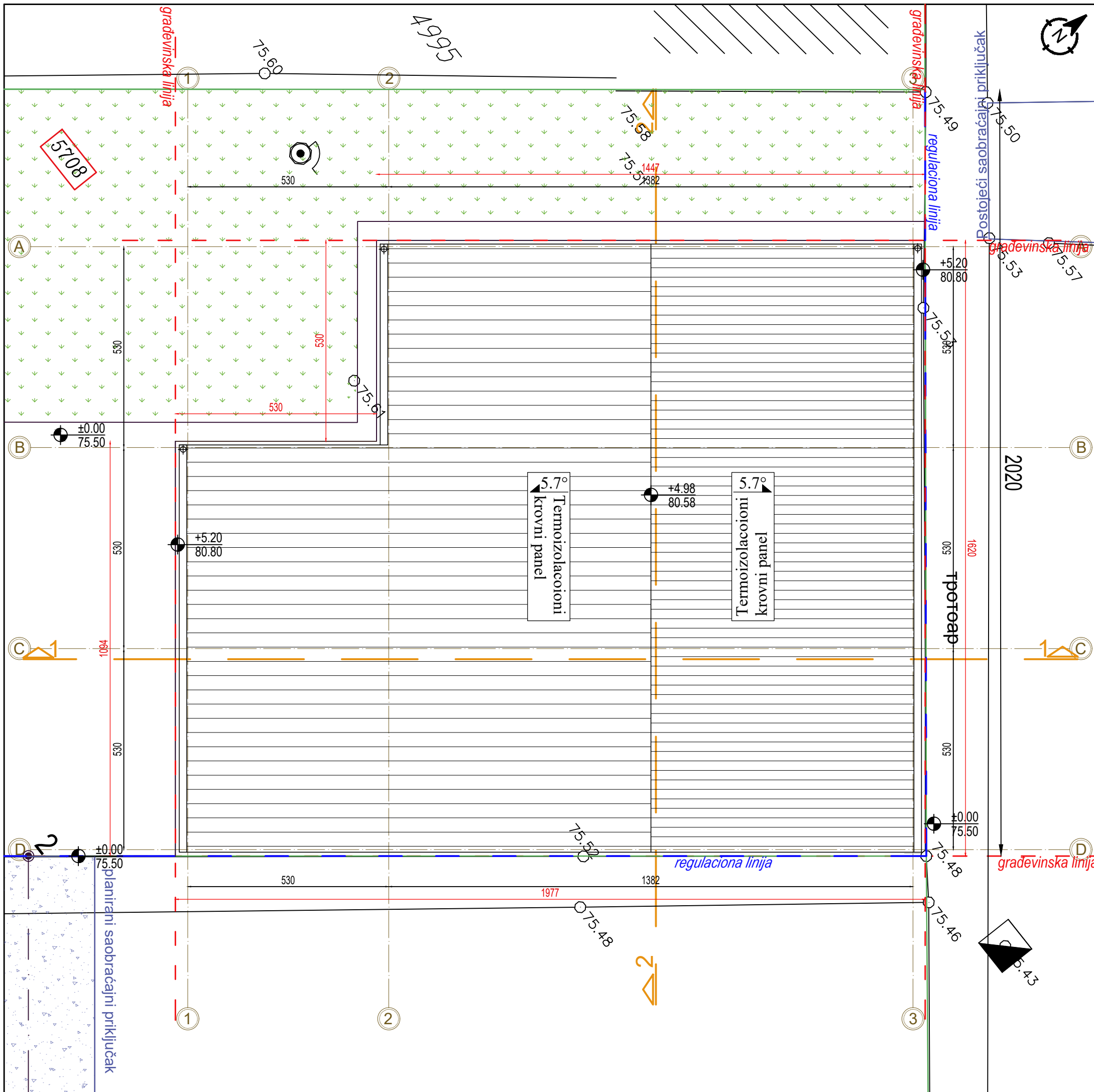
Poslovni prostor				
01	ulazni trem	10,13	12,80	neklizajuće ker.pločice
02	prodajni prostor	193,46	63,81	ker.pločice
03	hodnik	2,50	6,57	ker.pločice
04	WC	1,93	6,02	ker.pločice
05	Prostorija za zaposlene	17,44	17,89	ker.pločice
06	prostor za parkiranje	55,56	32,80	ferobeton
<b>Neto poslovni prostor = 281,02m<sup>2</sup> - 3% = 272,59m<sup>2</sup></b>				
<b>Bruto poslovni prostor = 292,77m<sup>2</sup></b>				

**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Čelični profili
	Gips-kartonski pregradni zid
	Termoizolacioni fasadni panel
	Pešačka zona

LEGENDA OZNAKA	
	±0.00 90.00
	relativna kota apsolutna kota
	Oznaka prostorije

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf : Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03	00 Glavna sveska - Poslovni objekat -
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež : Osnova prizemlja
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Razmera : 1 : 100 Br. lista : 03

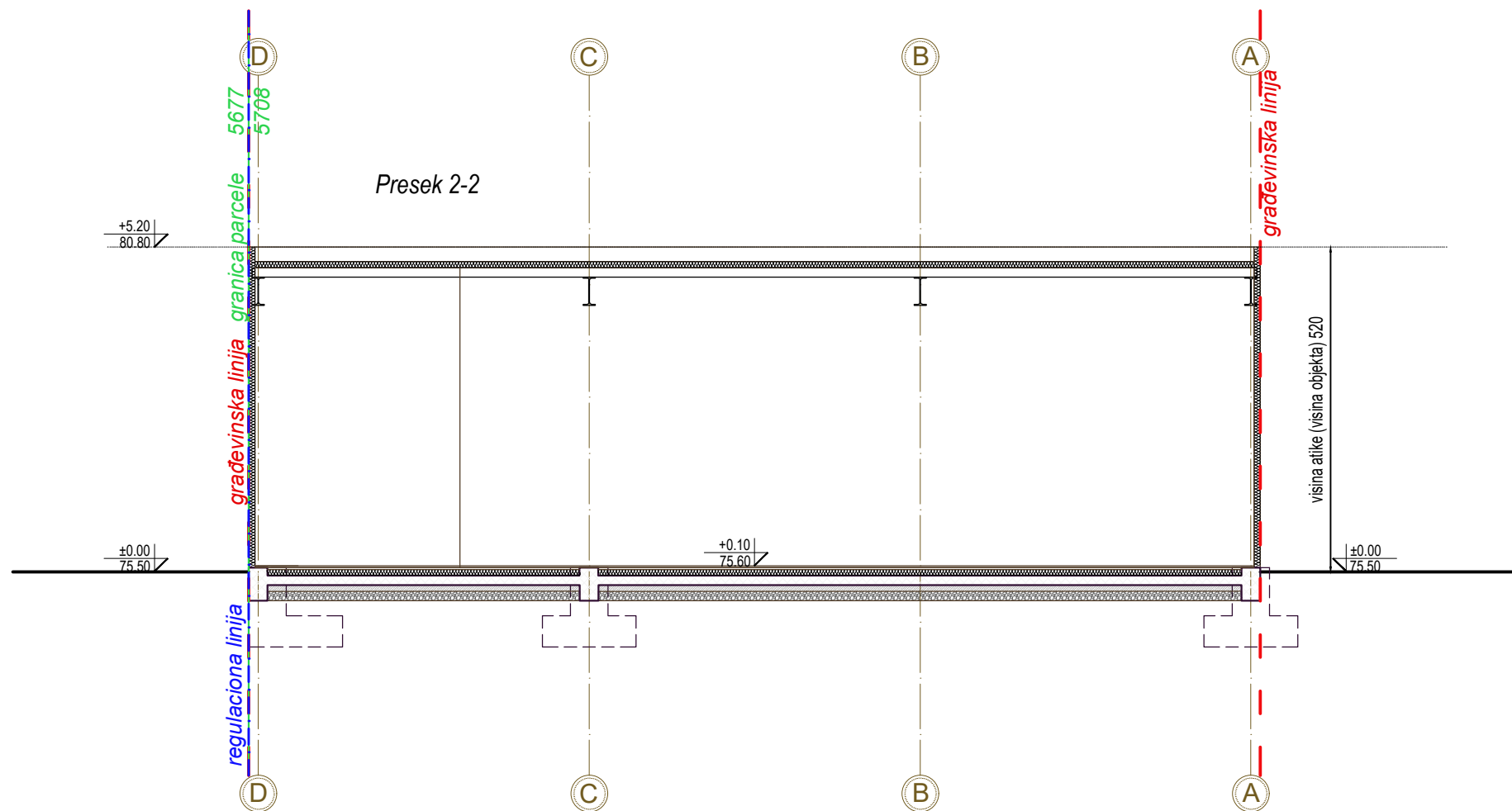
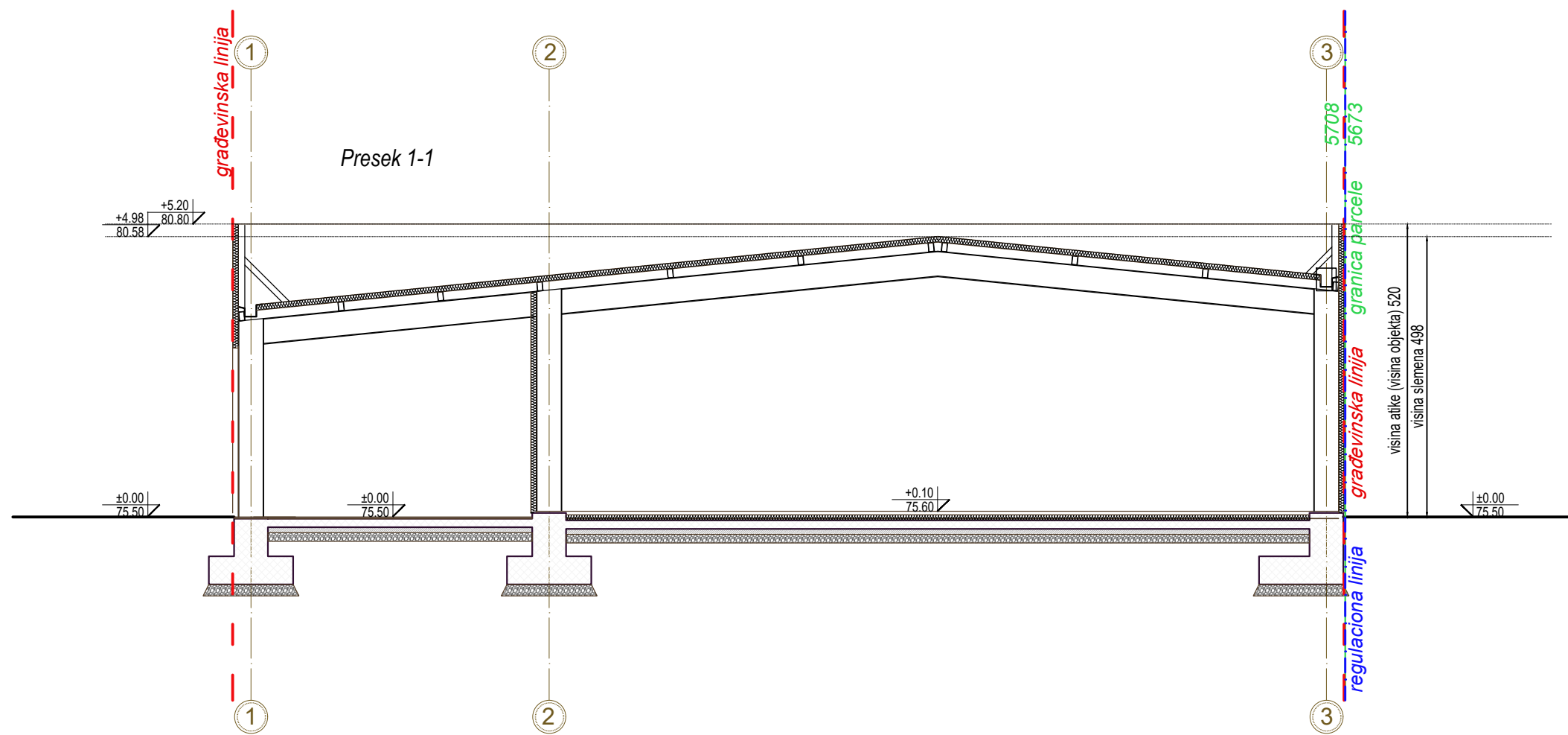


**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		00 Glavna sveska - Poslovni objekat -
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež : Osnova krovnih ravni
		Razmera : 1 : 100 Br. lista : 04



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

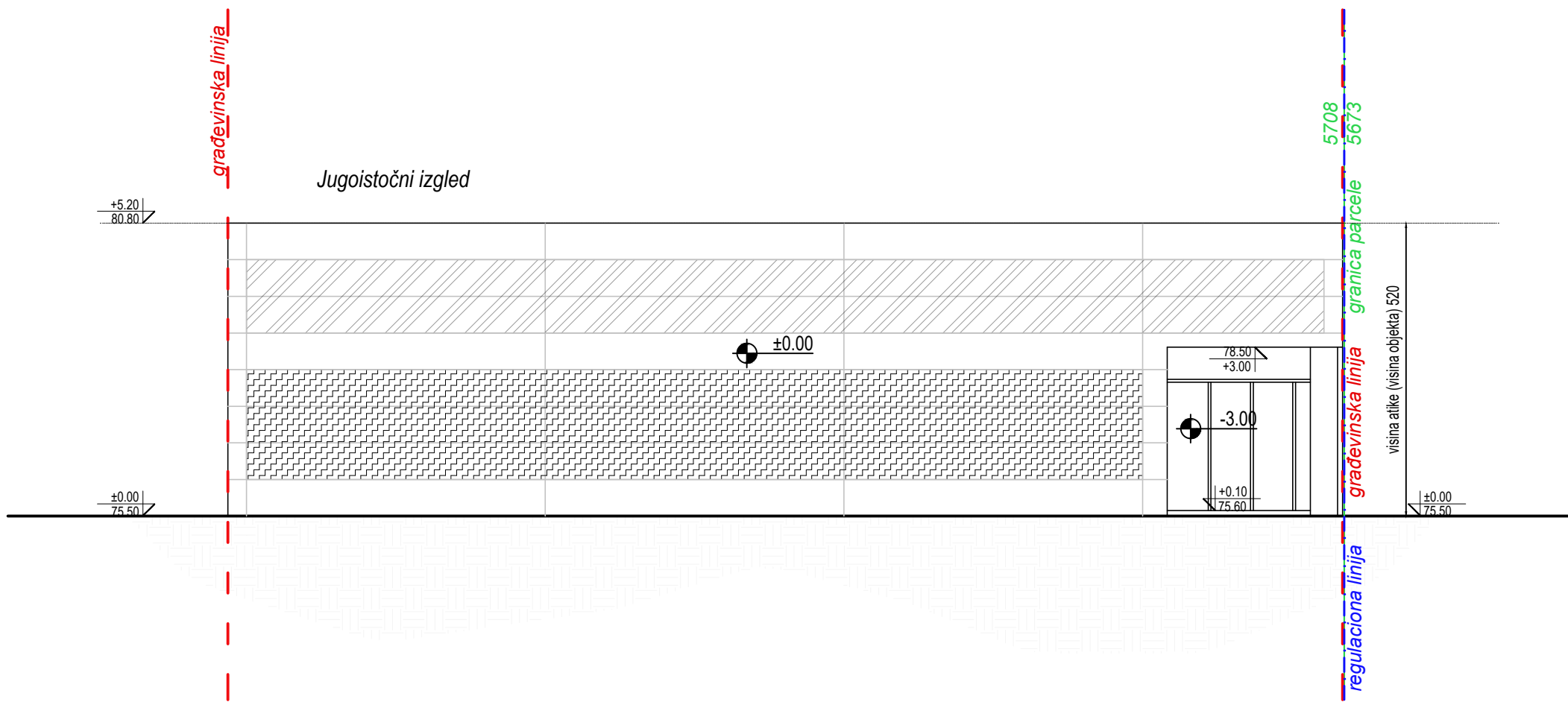
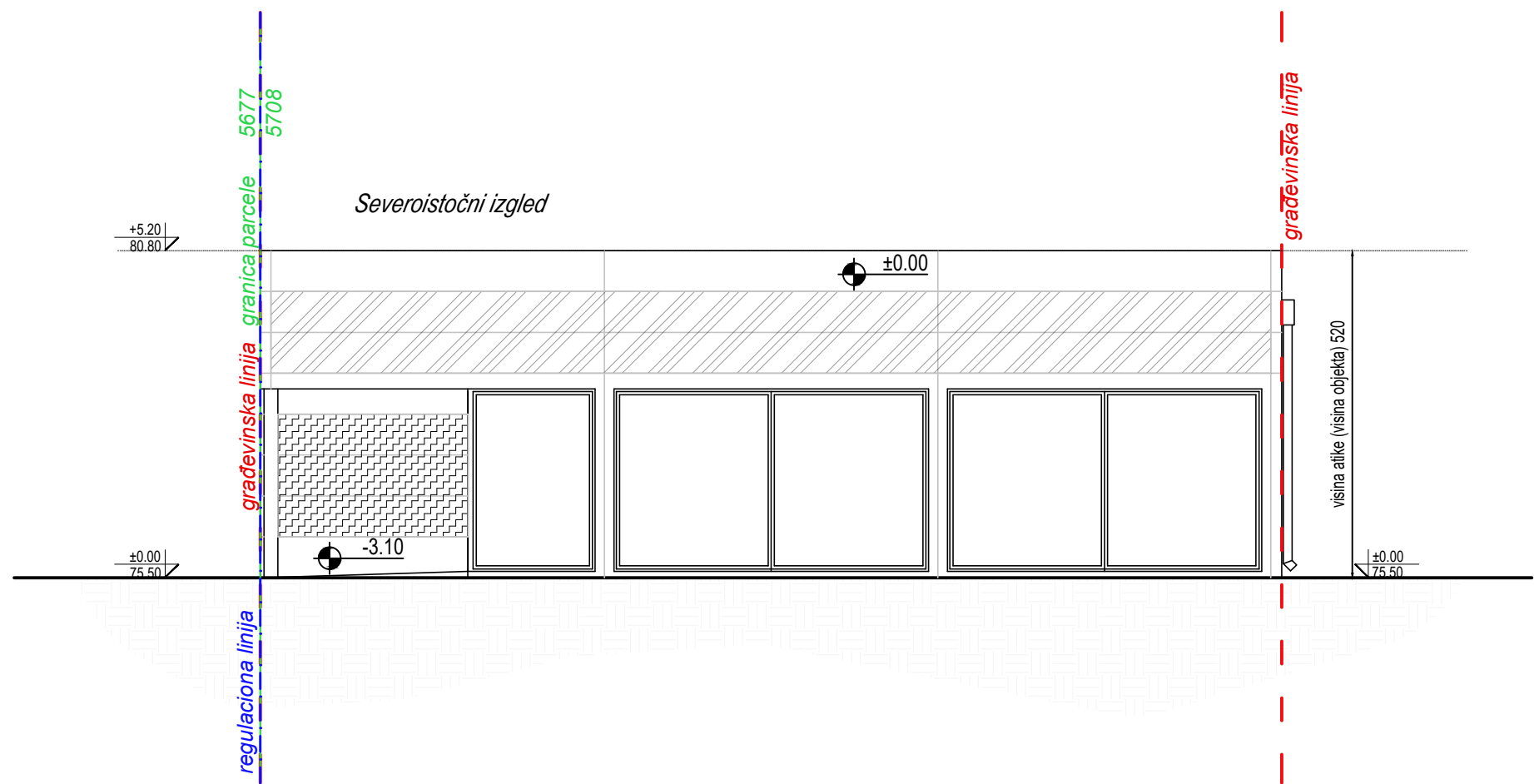
**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija

**LEGENDA OZNAKA**

	relativna kota
	apsolutna kota

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf : Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03	00 Glavna sveska - Poslovni objekat -
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež : Presek 1-1 Presek 2-2
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Razmera : 1 : 100 Br. lista : 05



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

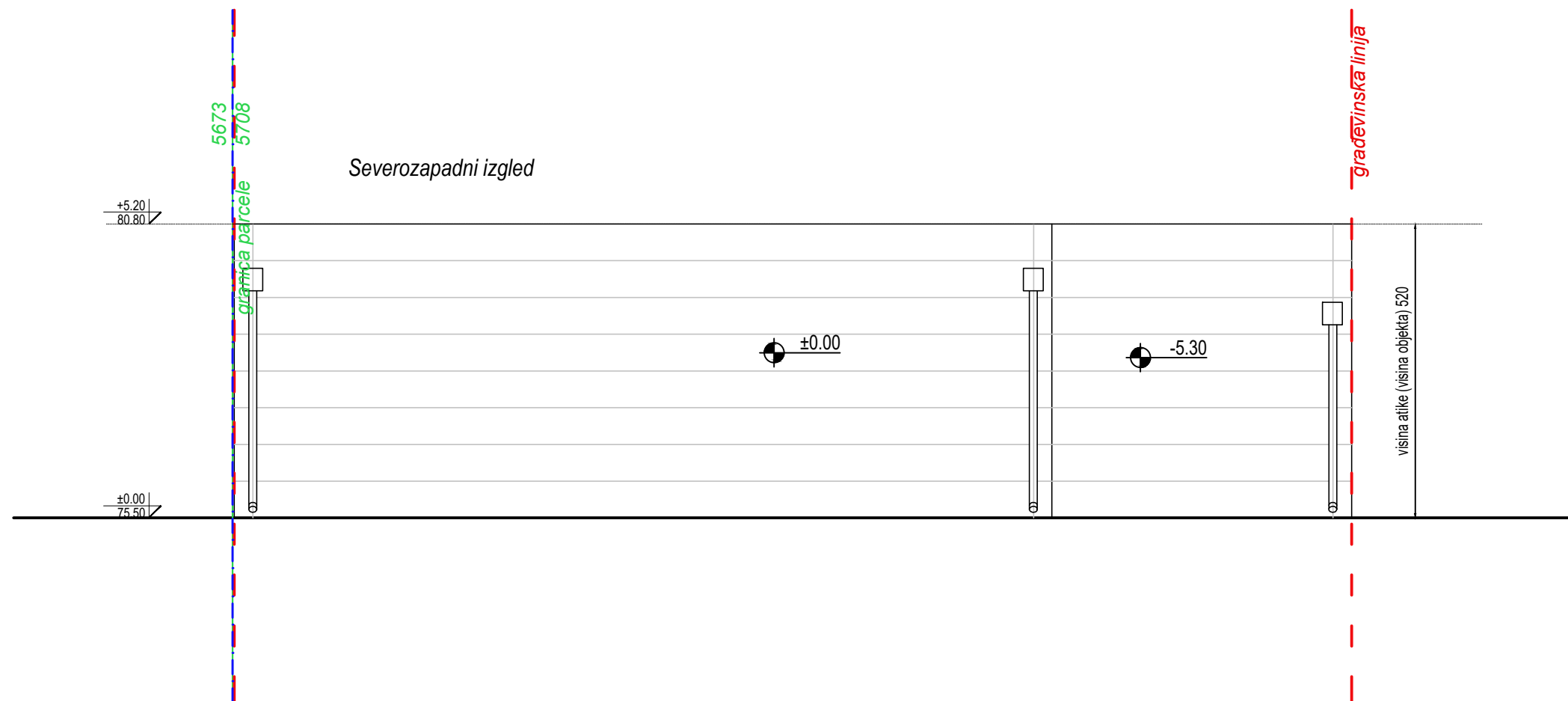
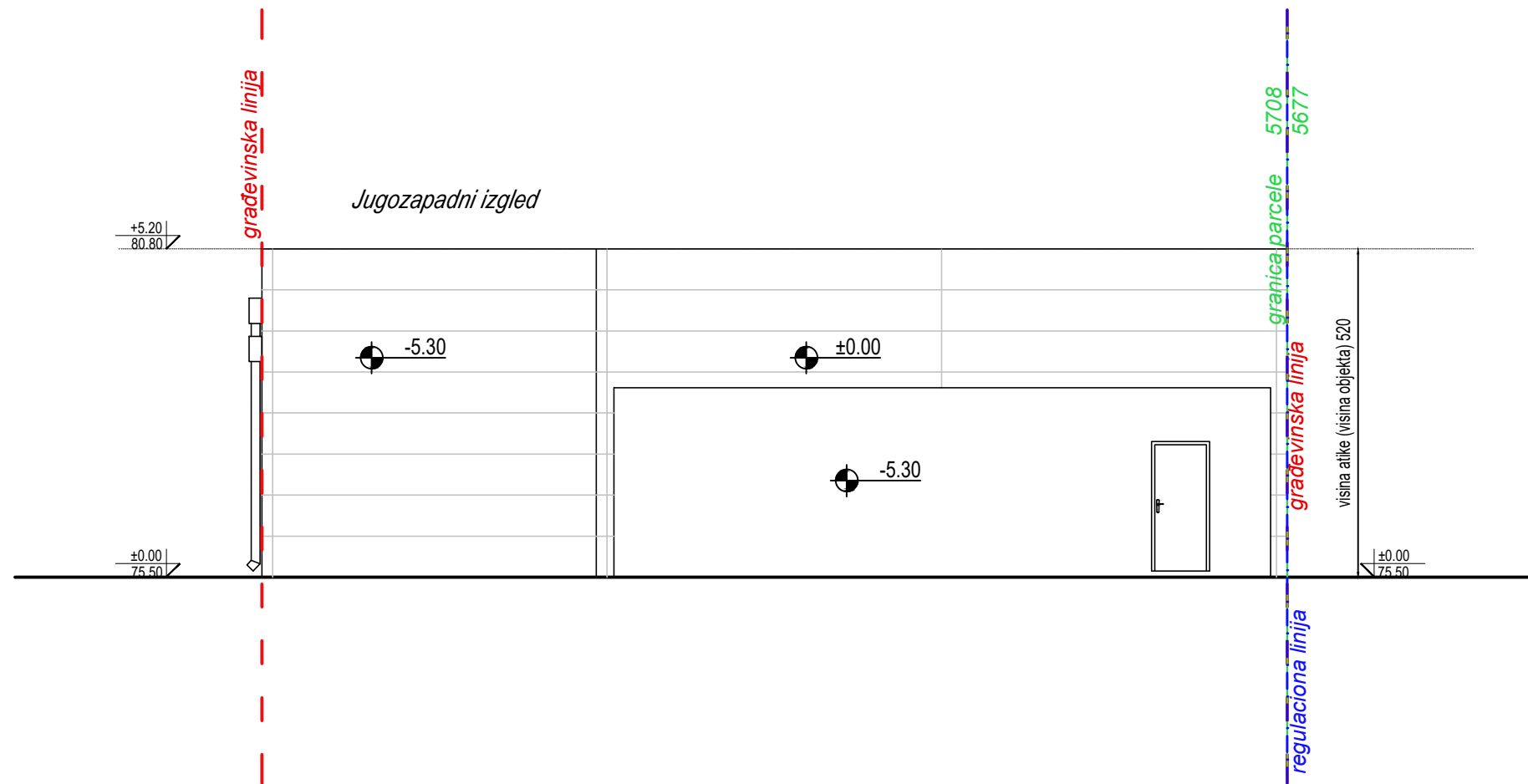
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Prostor za reklamu
	Zona postavke svetlosnih reklama

**LEGENDA OZNAKA**

	+0.20	relativna kota
	77.40	apsolutna kota
	±0.00	dubinska kota

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež : Izgledi	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista : 06	





**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija

**LEGENDA OZNAKA**

	+0.20 77.40	relativna kota apsolutna kota
--	----------------	----------------------------------

<b>PANURBIS</b> projektirni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>00 Glavna sveska</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Izgledi	Razmera: 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista : <b>07</b>	

# ПАНУРБИС

Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево,  
тел: 063/386-354

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИДР

за изградњу  
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – трговина на мало,  
спратности Пр  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Бр.техн.днев. 03.25.

Локација: катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
Ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Инвеститор: ДОО „ВМТ LUX INVEST“,  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

За ДОО „Панурбис“  
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, јануар 2025. године

**Идејно решење**  
за изградњу **ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** - трговина на мало  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

Панчево, јануар 2025. године

**Идејно решење**  
**за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## 1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ДЕЛА ПРОЈЕКТА

### 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **ДОО „ВМТ LUX INVEST“**,  
ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин

Објекат: **Изградња –  
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТРГОВИНА НА МАЛО  
спратности Пр**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Врста техничке документације: ИДР – Идејно решење

Ознака и назив дела пројекта: 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Врста радова: Нова градња

Пројектант: Пројектант:  
ДОО „ПАНУРБИС“,  
Ул.Генерала Петра Арачића бр 2ц, Панчево

Одговорно лице пројектанта: Директор, Алла Филиповић  
Потпис



Одговорни пројектант: Алла Филиповић, дипл.инж.арх.  
Број лиценце: Лиценца бр. 300 3559 03  
Потпис



Број дела пројекта: 03.25.  
Место и датум: Панчево, јануар 2025. године

## 1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна дела пројекта
1.2.	Садржај дела пројекта
1.3.	Решење о именовану одговорног пројектанта дела пројекта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта дела пројекта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

### 1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023), као:

#### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности Пр, на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово одређује се:

Алла Филиповић, дипл.инж.арх ..... лиценца бр. 300 3559 03

Пројектант: ДОО „ПАНУРБИС“,  
ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево

Одговорно лице/заступник: Алла Филиповић, директор

Потпис:



Број техничке документације: 03.25.  
Место и датум: Панчево, јануар 2025. Године

#### 1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу **ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности Пр**, на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово, ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

Алла Филиповић, дипл.инж.арх.

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант : Алла Филиповић, дипл.инж.арх

Број лиценце: лиценца бр. 300 3559 03

Потпис:



Број техничке документације: 03.25.

Место и датум:

Панчево, јануар 2025. Године



**Идејно решење**  
за изградњу **ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** - трговина на мало  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

# ТЕХНИЧКИ ОПИС

Уз Идејно решење за  
**ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО,**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**Објекат:** Пословни објекат - трговина на мало, спратност Пр  
**Инвеститор:** ДОО „ВМТ LUX INVEST“, ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин  
**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О.Опово  
ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, спратности (Пр), на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О.Опово. Пословни објекат је планиран са јединственим продајним простором и пратећим помоћним просторијама који су у функцији пословног простора.

За потребе паркирања предвиђају се 4 паркинг места на сопственој парцели чији број задовољава параметре плана. Паркинг места су у оквиру самог објекта са наткривањем и комплетним отварањем дела фасаде објекта у циљу неометане манипулације возилима приликом маневра паркирања.

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и 3 паркинг места на јавној површини, од којих је једно за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури. Трошкове извођења сносиће инвеститор што ће бити дефинисано у поступку спровођења процедуре.

Пројекат Идејног решења изградње пословног објекта је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана. Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

На предметној локацији, кроз податке у РГЗ СКН Панчево као и кроз податке КТПа, који је саставни део овог пројекта, евидентирана су три постојећа објекта на парцели. Један стамбени објекат и два помоћна објекта. Сва три објекта су легалног статуса и планирани за уклањање, што ће бити саставни део пројектне документације у поступку прибављања грађевинске дозволе.

Предметна парцела се налази на углу и граничи са са две јавне саобраћајнице. На североистоку се граничи са 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, државни пут II реда, док се на југоистоку граничи са 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, имаоц права на парцели општина Опово. Објекат је постављен на регулацији, као објекат у прекинутом низу, са минималним растојањем од 4м од постојеће северозападне границе, парцеле кат.пар. 4995 К.О. Опово, чиме је задовољено просписано позиционирање објекта према Плану. Од кат.пар. 5709 К.О.Опово, објекат је на удаљењу мин 5.5м до мах 9,02м.

Предметна парцела поседује постојећи саобраћајни прикључак на кат пар.5673 К.О.Опово, државни пут II реда. Прикључак се задржава али није у употреби за новопланирани објекат.

За потребе изградње планираног пословног објекта предвиђа се изградња новог саобраћајног прикључка на кат.пар. 5677 К.О.Опово, пут који је у надлежности општине Опово. Ширина планираног прикључка износи 3.5м што је у складу са параметрима Плана. Планирани саобраћајни прикључек обезбеђује приступ паркинг местима на сопственој парцели, као и паркинг местима планираних на јавној површини који ће бити предмет пројекта у посебној процедури.

Манипулативна површина на предметној парцели предвиђена је као интегрисана колско пешачка површина.

Предвиђена су 2 улаза у објекат.

Главни улаз - улаз планиран са угла предметне парцеле, на месту сучељавања две саобраћајнице, односно сучељавању кат.пар. 5673 и 5677 К.О.Опово, који обезбеђује приступ запосленима и корисницима пословног простора.

Помоћни улаз – улаз из простора за паркирање, до ког је предвиђена минимална пешачка зона која омогућава приступ само запосленим лицима. Минималну ширину пешачке зоне обезбеђују граничници (стопери) који се постављају на паркинг местима и на тај начин одређују границу паркинг простора.

Планирани пословни објекат биће прикључен на постојеће инфраструктурне мреже, према потребама функције самог објекта, у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

Околно зеленило у подручју планираног пословног објекта планирано је као равна затрављена површина без високих растиња.

## **1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ**

Предмет Идејног решења је изградња ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало, на кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово.

Објекат је постављен као објекат у прекинутом низу, тако да је постављен на регулацији са кат.пар. 5677 К.О. Опово, ул. Бранка Радичевића, док регулацију ка кат.пар. 5763 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича, објекат због своје ортогоналне поставке, додирује регулацију само једном, крајњом, тачком објекта.

Габарит објекта је разуђеног облика, димензија 19,77м x 1630м x 14.47м x 5.3м x 5.3м x 10.94м.

Пословни објекат је планиран са функцијом – трговина ма мало, где је планирана једна пословна јединица са помоћним просторијама које су у функцији самог пословног простора са припадајућим паркинг простором, са одговарајућим бројем паркинг места који је у складу са нормативима задатих Планом.

У току рада пословног објекта нема испуштања токсичних материја као ни испуштање токсичних издувних гасова. Такође, овај тип пословања не производи велику буку. На основу наведеног може се рећи да планирани пословни објекат не угрожава околину и постојећи садржај који га окружује.

Грејање објекта је планирано на струју путем инвертерских клима.

Пешачки саобраћај, односно приступ, је омогућен преко главног улаза у објекат који је позициониран на углу катастарских парцела 5677 и 5673 К.О.Опово, односно постојећих саобраћајница ул. Бранка Радичевића и ул. Бориса Кидрича.

Поред главног улаза планиран је и помоћни улаз на задњем делу објекта из зоне паркинг простора. Овај улаз је намењен искључиво запосленим лицима у оквиру пословног објекта. До помоћног улаза, из зоне паркинг простора предвиђена је пешачка зона која ће бити дефинисана партерним обележавањем као и граничницима (стоперима) постављеним на паркинг местима, чиме се осигурава безбедност пешака.

Колски приступ објекту обезбеђује се преко новопланираног саобраћајног прикључка са кат.пар. 5677 К.О.Опово, ул. Бранка Радичевића, у ширини од 3.5м, који води до интегрисане колско-пешачке манипулативне површине која обезбеђује приступ планираним паркинг местима као и приступ запосленим лицима до задњег, помоћног улаза. Пројектована манипулативна површина је минималне ширине 5,5м што омогућава наометани приступ планираним паркинг местима.

Паркинг места предвиђена на јавној површини биће предмет у посебној процедури.

Предметна парцела поседује и саобраћајни прикључак на кат.пар. 5673 К.О.Опово, ул. Бориса Кидрича. Саобраћајни прикључак се задржава али није планиран за употребу за потребе планираног пословног објекта.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је  $\pm 0.10\text{м}$  у односу на околну коту терена, с тим да је на главном улазу у објекат постављена рампа која омогућава неометани приступ лицима са инвалидитетом и посебним потребама.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нија планирана додатна нивелација терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

## ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – трговина на мало

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- Продајни простор
- Помоћне просторије за запослене
- Простор за паркирање

<b>Укупна нето површина</b> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр)	272,59м <sup>2</sup>
<b>Укупна бруто површина</b> ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА (Пр)	292,77м <sup>2</sup>

### Паркирање на парцели:

За потребе пословног објекта, у оквиру посматраног предметног подручја, планирано је **4 паркинг места на сопственој парцели**, чији број задовољава параметре задате Планом (пословни објекти – 70М<sup>2</sup>/1ПМ).

$$272,59\text{м}^2 / 70 \text{ м}^2 = 3,89 \quad \text{потребно је 4ПМ}$$

Поред паркирања на сопственој парцели, планирана су и **3 паркинг места на јавној површини** од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Ова паркинг места биће предмет пројекта у посебној процедури.

**УКУПНО планирана паркинг места 6ПМ+1ПМ за особе са инвалидитетом.**

Тачна организација паркинг места и димензије истих су приказане у графичкој документацији.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 5708 К.О. Опово су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 К.О. Опово - 527m <sup>2</sup>		
Објекат 1 - Породична стамбена зграда	Објекат преузет из земљишне књиге	Bruto површина приземља - 203,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Објекат 2 - Помоћна зграда	Објекат уписан по закону о озаконjenju објеката	Bruto површина приземља - 36,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Објекат 3 - Помоћна зграда	Објекат уписан по закону о озаконjenju објеката	Bruto површина приземља - 35,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr

Површина катастарске парцеле 5708 К.О. Опово је 5а27m<sup>2</sup>. Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „BMT LUX INVEST“ ДОО, статус приватна својина.

## 3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

### Подно конструкција

Према растеру датом на графичким прилозима на тампон слоју носивог дробљеног камена д=20цм формирати темеље пословног објекта према статичком прорачуну и финалном пројекту конструкције који ће бити рађен у оквиру поступка добијања грађевинске дозволе. Између темеља подна конструкција биће дефинисана кроз пројекат конструкције и одговарајући статички прорачун. У зони простора за паркирање авршни слој АБ плоче урадити у феробетону 4мм. У делу пословног објекта који је у функцији продајног простора, на АБплочу се постављају адекватни слојеви термике и хидроизолације, са финалним прекривањем у виду керамичких плочица отпорним на клизање.

### Конструкција објекта

Конструктивни стубови постављени у растеру према графичком прилогу су челични профили који носе кровну конструкцију. За комплетну челичну конструкцију биће рађен статички прорачун у склопу пројекта за грађевинску дозволу.

### Кровна конструкција

Кровну конструкцију чине челични рогови са системом челичних рожњача, покривање термоизолационим кровним панелом, на две воде са нагибом од 5.7° који прикупља атмосферску воду путем скривеног лежећег олука. Кровна конструкција је скривена атиком која се сопственом конструкцијом качи на носећу конструкцију објекта.

Сви конструктивни елементи биће прецизно дефинисани статичким прорачуном и Пројектом конструкције те могу одступити од горенаведеног описа.

#### 4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

прикључак на водоводну мрежу:	На предметној парцели постоји прикључак на водоводм водомер бр. 1369320 на мерном месту 1299. позиција постојећег прикључка није на прописаном удаљењу тако да ће бити рађена реконструкција истог. Даље пројектовање биће у складу са техничким условима издатих од стране надлежног предузећа.
прикључак на канализациону мрежу:	Канализациона мрежа није изграђена. На предметној парцели планирана је новопроектвана водонепропусна септичка јама у оквиру сопствене парцеле, изграђена у свему према важећим стандардима и техничким прописима за ову врсту радова.
прикључак на атмосферску канализацију:	На локацији не постоји атмосферска канализација. Атмосферска вода са кровова се одводи преко лежећих олука који преко олучних вертикала одводе атмосферску воду преко тротоарске површине у зелену површину на сопственој парцели. Одвод атмосферских вода са партерних површина планиран је у виду прикупљања воде преко ригола и бетонских каналета одакле се путем сливника одводи у сертификовани сепаратор за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата одакле се технички пречишћена вода одводи у зелену површину предметне парцеле. Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	На предметној парцели евидентиран је постојеће бројило ЕД 4642330000 које се укида. <b>Потражује се једно ново бројило:</b> Пословни објекат– 1ком - (директно трофазно бројило) снаге 43,47Kw (3x63A)
Саобраћајни прикључак:	Планирани објекат се прикључује на јавну саобраћајницу ул. Бранка Радичевића, односно кат.пар. 5677 К.О. Опово преко новопланираног саобраћајног прикључка. Ширина планираног саобраћајног прикључка је 3,5м. Координате планираног прикључка: 1. 7455563.9091 4989507.9217 2. 7455552.2190 4989517.2338
прикључак на гас	Није планиран прикључак на гас.

Одговорни пројектант:  
дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
лиценца број: 300 3559 03



**Идејно решење**  
**за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА НАМЕНАМА**  
 Уз Идејно решење за  
**ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ТРГОВИНА НА МАЛО**  
 на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
 ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**Објекат:** Пословни објекат - трговина на мало, спратност Пр  
**Инвеститор:** ДОО „ВМТ LUX INVEST“, ул. Раде Кончара бр.14А, Зрењанин  
**Локација:** катастарска парцела топ.бр. 5708 К.О.Опово  
 ул.Бориса Кидрича бр.60, Опово

PRIZEMLJE				
Poslovni prostor				
01	ulazni trem	10,13	12,80	neklizajuće ker.pločice
02	prodajni prostor	193,46	63,81	ker.pločice
03	hodnik	2,50	6,57	ker.pločice
04	WC	1,93	6,02	ker.pločice
05	Prostorija za zaposlene	17,44	17,89	ker.pločice
06	prostor za parkiranje	55,56	32,80	ferobeton
<b>Neto poslovni prostor = 281,02m<sup>2</sup> - 3% = 272,59m<sup>2</sup></b>				
<b>Bruto poslovni prostor = 292,77m<sup>2</sup></b>				

**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O. Opovo	UKUPNO 327 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-7230/1
Bruto nadzemni etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VIŠINA OBJEKATA	VENAC (ATRKA) 3,20m od tl, SLEĐNO 4,08m od tl
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,90% INDEKS ZAUZETOSTI pod opterećenjem: 60% (292,77m <sup>2</sup> / 487,99m <sup>2</sup> ) INDEKS ZAUZETOSTI bez opterećenja: 78,19% (214,87m <sup>2</sup> / 274,75m <sup>2</sup> )
INDEKS OZRAĐENOSTI	0,58
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	zelene površine na parceli 116,10m <sup>2</sup> (35,50%)
PARKING MESTA	4 PM (na zajedničkom parceli) + 2PM + 1PM (na izdvojenim parcelama) UKUPNO 5 PM + 1PM (na izdvojenim parcelama)
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	UKUPNO NA PARCELI: 1 poslovna jedinica (trgovina na malo)
MATERIJALIZACIJA FASADE	Termoisolacioni fasadni paneli
NAGIB KROVA	5,7°
MATERIJALIZACIJA KROVA	Termoisolacioni krovni paneli

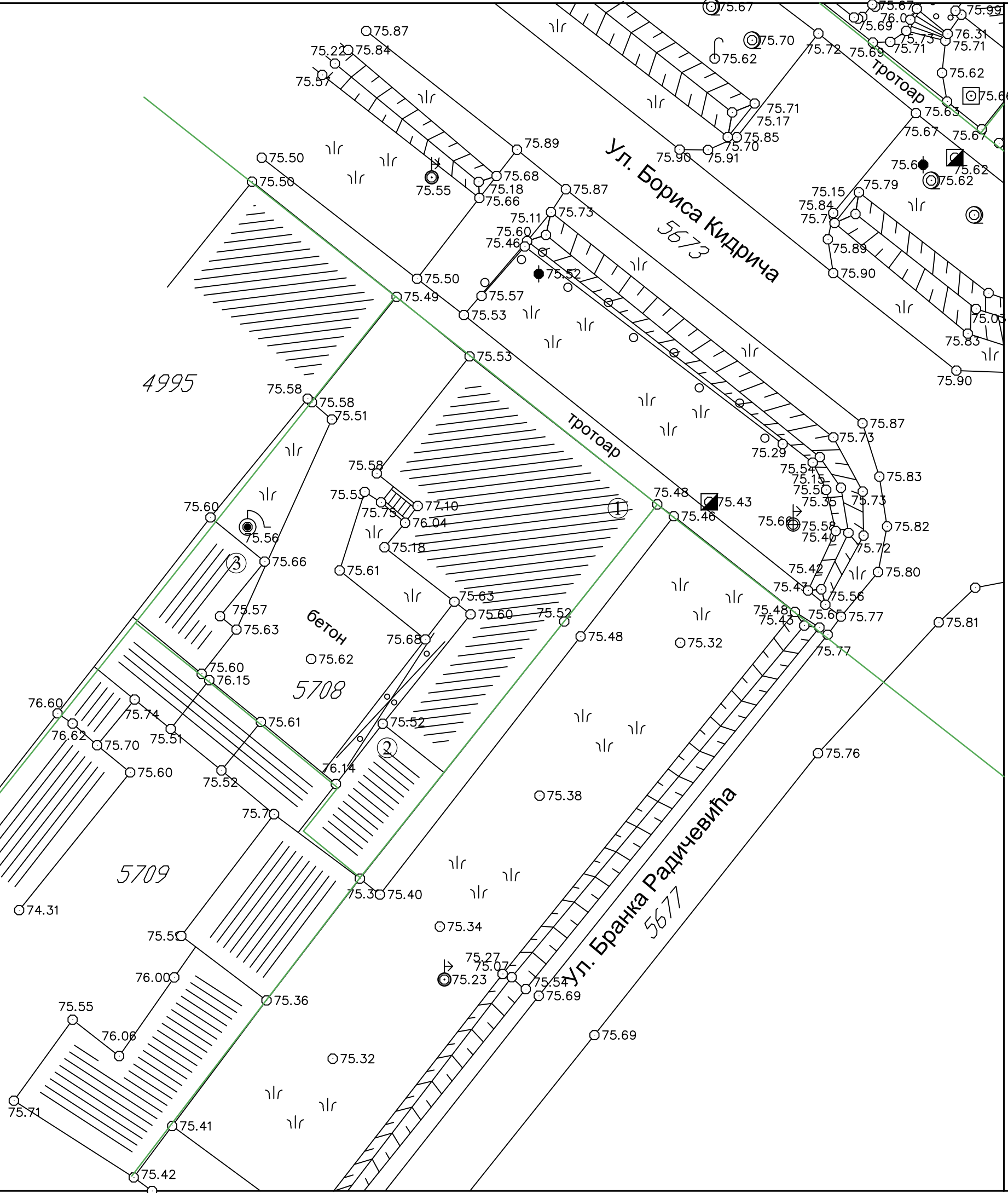
Одговорни пројектант:  
 дипл.инж.арх. Алла Филиповић  
 Лиценца број: 300 3559 03





**Идејно решење**  
**за изградњу ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - трговина на мало**  
на кат.пар. топ.бр. 5708 К.О. Опово,  
ул. Бориса Кидрича бр.60, Опово

**ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

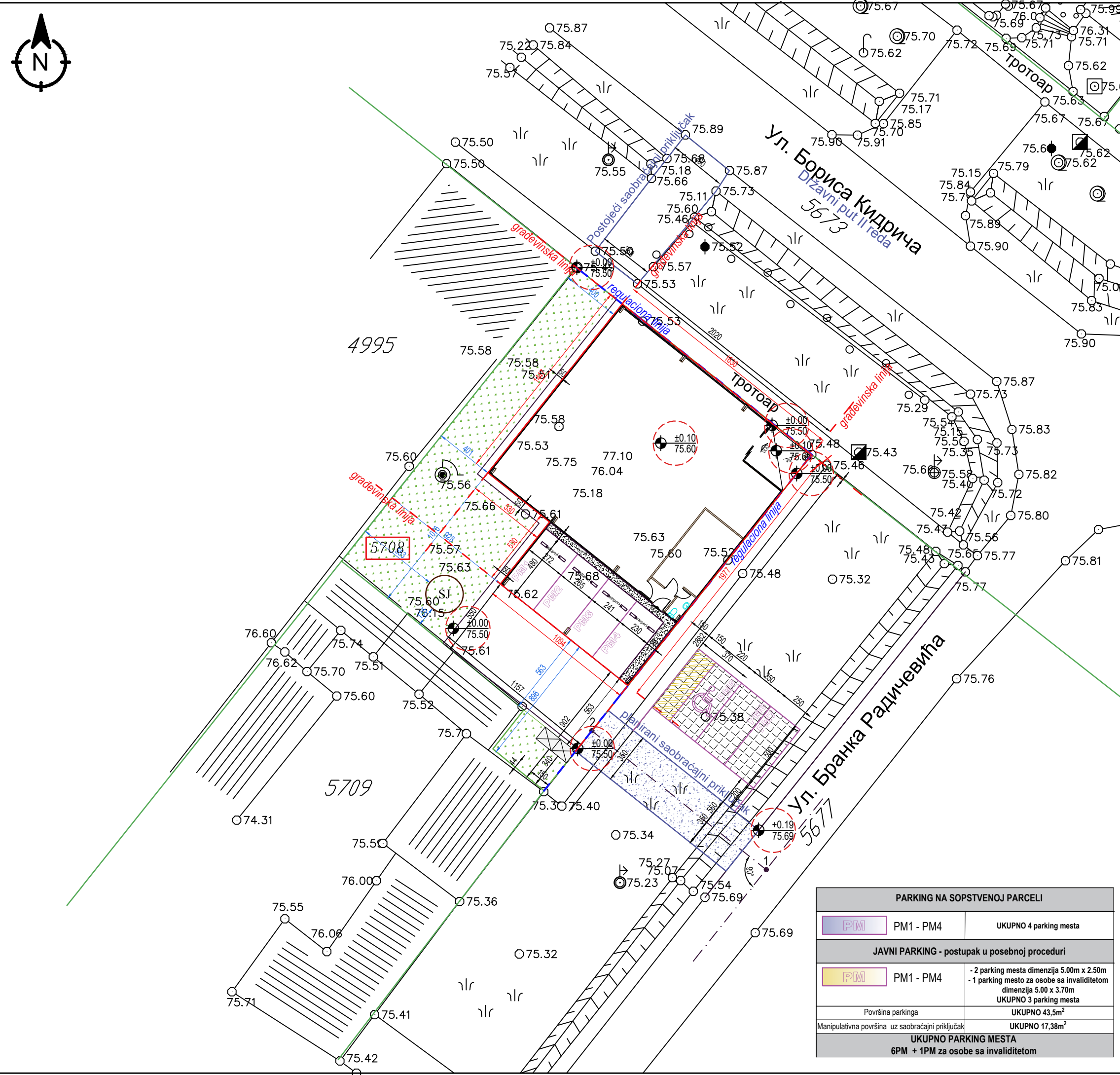


POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 5708 K.O. Opovo - 527m <sup>2</sup>		
Objekat 1 - Porodična stambena zgrada	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 203,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 2 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 36,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat upisan po zakonu o ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 35,00m <sup>2</sup> Spratnost - Pr

### LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Broj predmetne parcele
	Postojeći objekti prema KTPu

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>01 Projekat arhitekture</b> - Poslovni objekat -
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista : <b>1a</b>



URBANISTIČKI PARAMETRI	
POVRŠINA PARCELE KP 5708 K.O.Opovo	UKUPNO 527 m <sup>2</sup>
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	B-123001
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
BGRP OBJEKATA	292,77m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA OBJEKATA	272,59m <sup>2</sup>
SPRATNOST	Pr
VISINA OBJEKATA	VENAC (ATIKA) 5,20m od kt. SLEME 4,98m od kt
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 70,00%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI: - pod objektima - NOVI OBJEKAT: 292,77m <sup>2</sup> (55,56%) - manipulative površine 76,13m <sup>2</sup> (14,44%)
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	0,56
PARKING MESTA	zelene površine na parceli 158,10m <sup>2</sup> /30,00%
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA	4 PM na sopstvenoj parceli + 2PM i 1PM za invalide na javnoj parceli
MATERIJALIZACIJA FASADE	UKUPNO 6 PM + 1PM za osobe sa invaliditetom
NAGIB KROVA	UKUPNO NA PARCELI: 1 poslovna jedinica (trgovina na malo)
MATERIJALIZACIJA KROVA	Termoizolacioni fasadni panel
	5,7°
	Termoizolacioni krovni panel

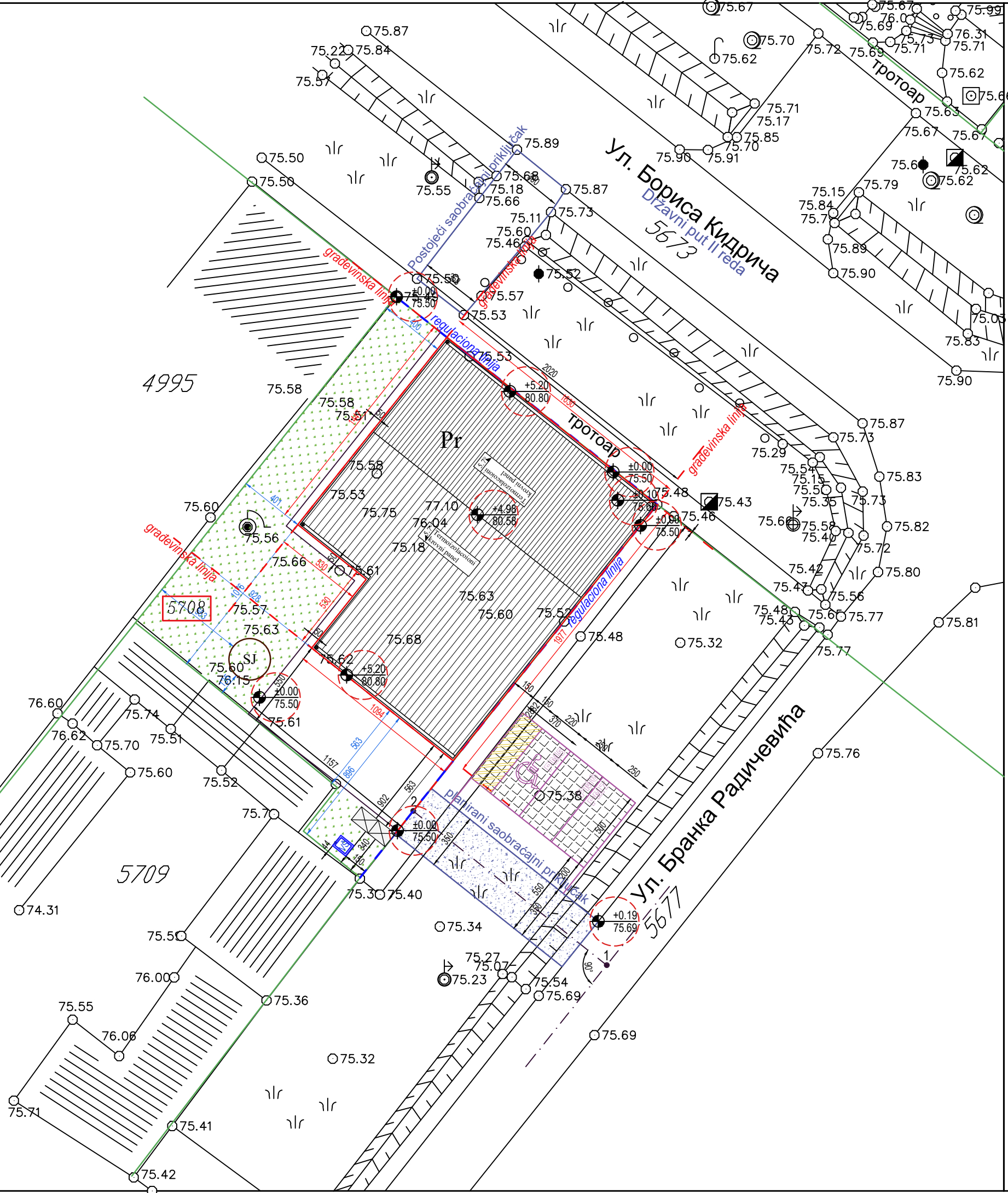
**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

- Granica parcele
  - - - Regulaciona linija
  - 5708 Broj predmetne parcele
  - Gabarit objekta
  - Građevinska linija
  - Zelenilo
  - Kontejneri
  - PM1 Parking mesto
  - Integrisana kolsko-pešačka saobraćajna površina
  - 0.22  
77.50 Relativna kota  
Apsolutna kota
  - SJ Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
  - Planirani saobraćajni priključak
  - Pešačka zona
  - VS Vodometrični šaht
  - SJ Septička jama
- 
- 267 → Kotiranje - gabarit
  - 267 → Kotiranje - udaljenja
  - 267 → Kotiranje - parter

PARKING NA SOPSTVENOJ PARCELI	
<span style="border: 1px solid purple; padding: 2px;">PM</span> PM1 - PM4	UKUPNO 4 parking mesta
JAVNI PARKING - postupak u posebnoj proceduri	
<span style="border: 1px solid yellow; padding: 2px;">PM</span> PM1 - PM4	- 2 parking mesta dimenzija 5.00m x 2.50m - 1 parking mesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 5.00 x 3.70m UKUPNO 3 parking mesta
Površina parkinga	UKUPNO 43,5m <sup>2</sup>
Manipulativna površina uz saobraćajni priključak	UKUPNO 17,38m <sup>2</sup>
UKUPNO PARKING MESTA	
6PM + 1PM za osobe sa invaliditetom	

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf: Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03	<b>01 Projekat arhitekture</b> <b>- Poslovni objekat -</b>
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: tuacioni plan
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Razmera: 1 : 250
	Br. lista: 1b



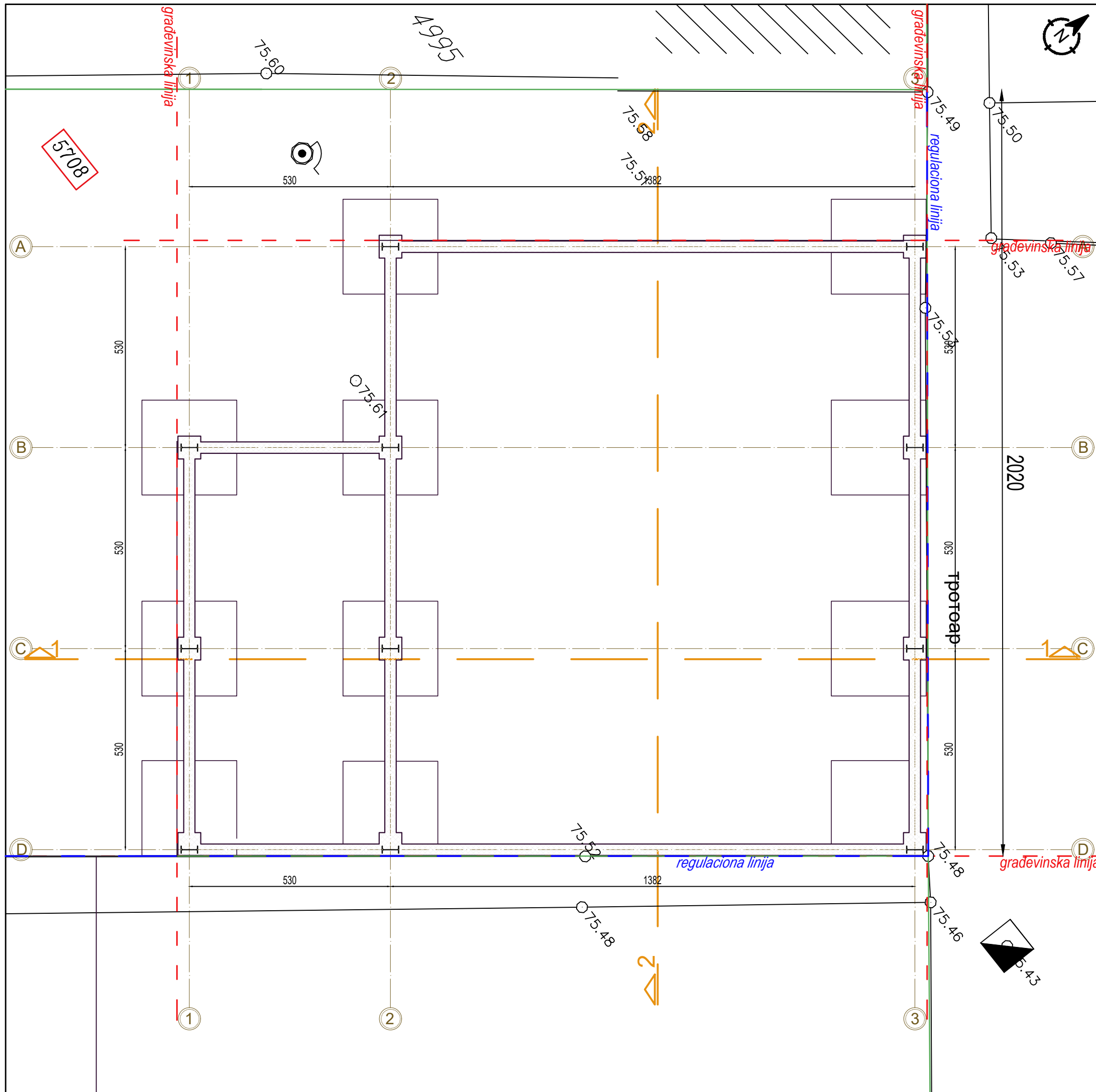
Koordinate planiranog saobraćajnog priključka

1.	7455563.9091	4989507.9217
2.	7455552.2190	4989517.2338

### LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Broj predmetne parcele
	Gabarit objekta
	Građevinska linija
	Zelenilo
	Ostale slobodne/manipulativne površine
	Relativna kota Apsolutna kota
	Postojeći saobraćajni priključak - zadržava se
	Planirani saobraćajni priključak
	Vodomerni šaht
	Septička jama
	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.	
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo	
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>01 Projekat arhitekture</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež : tuacioni plan	Razmera : 1 : 250
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		- sa osnovom krovnih ravni	Br. lista : 1c

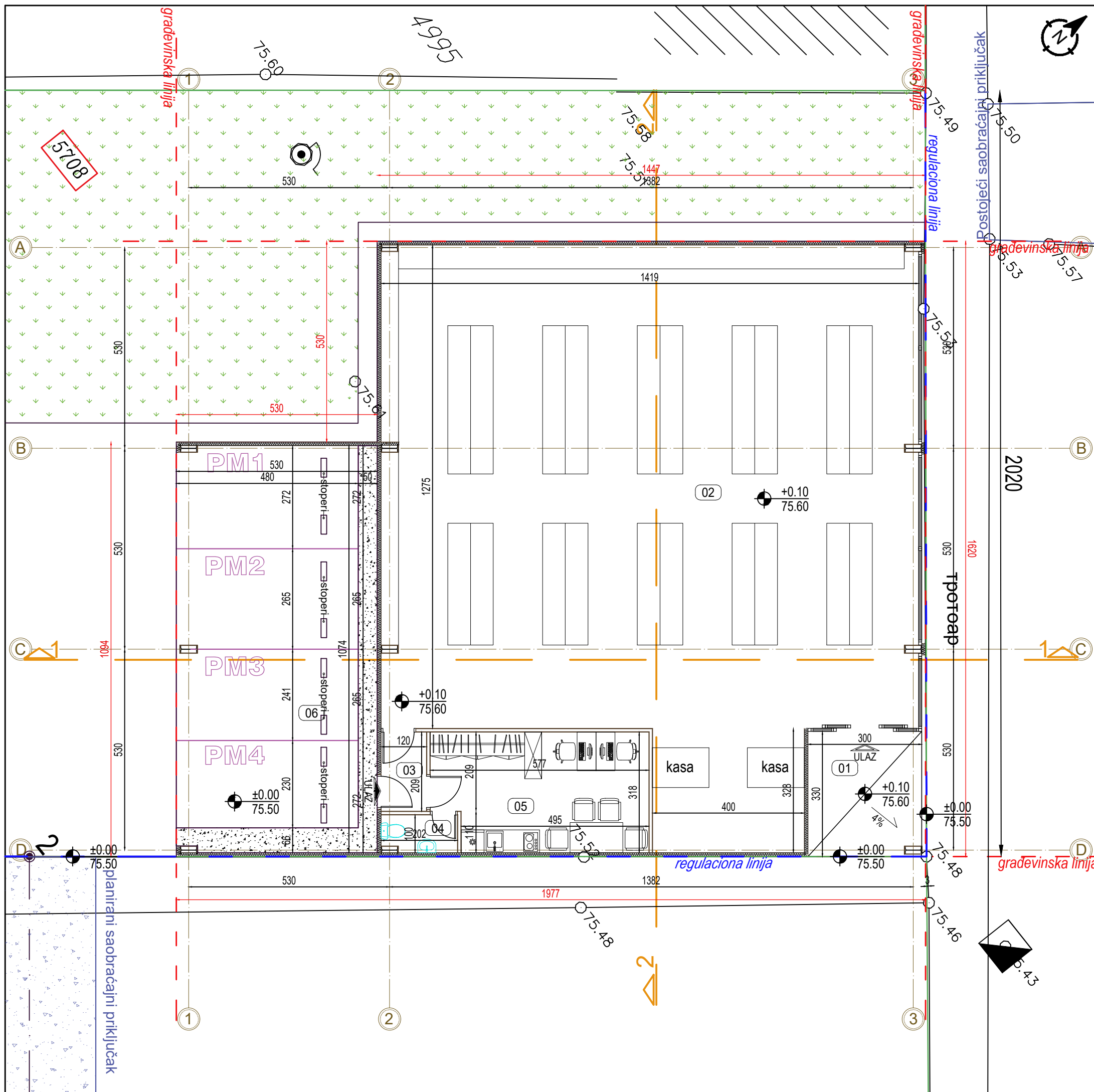


**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>01 Projekat arhitekture</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Osnova temelja	Razmera: 1 : 100 Br. lista: 02



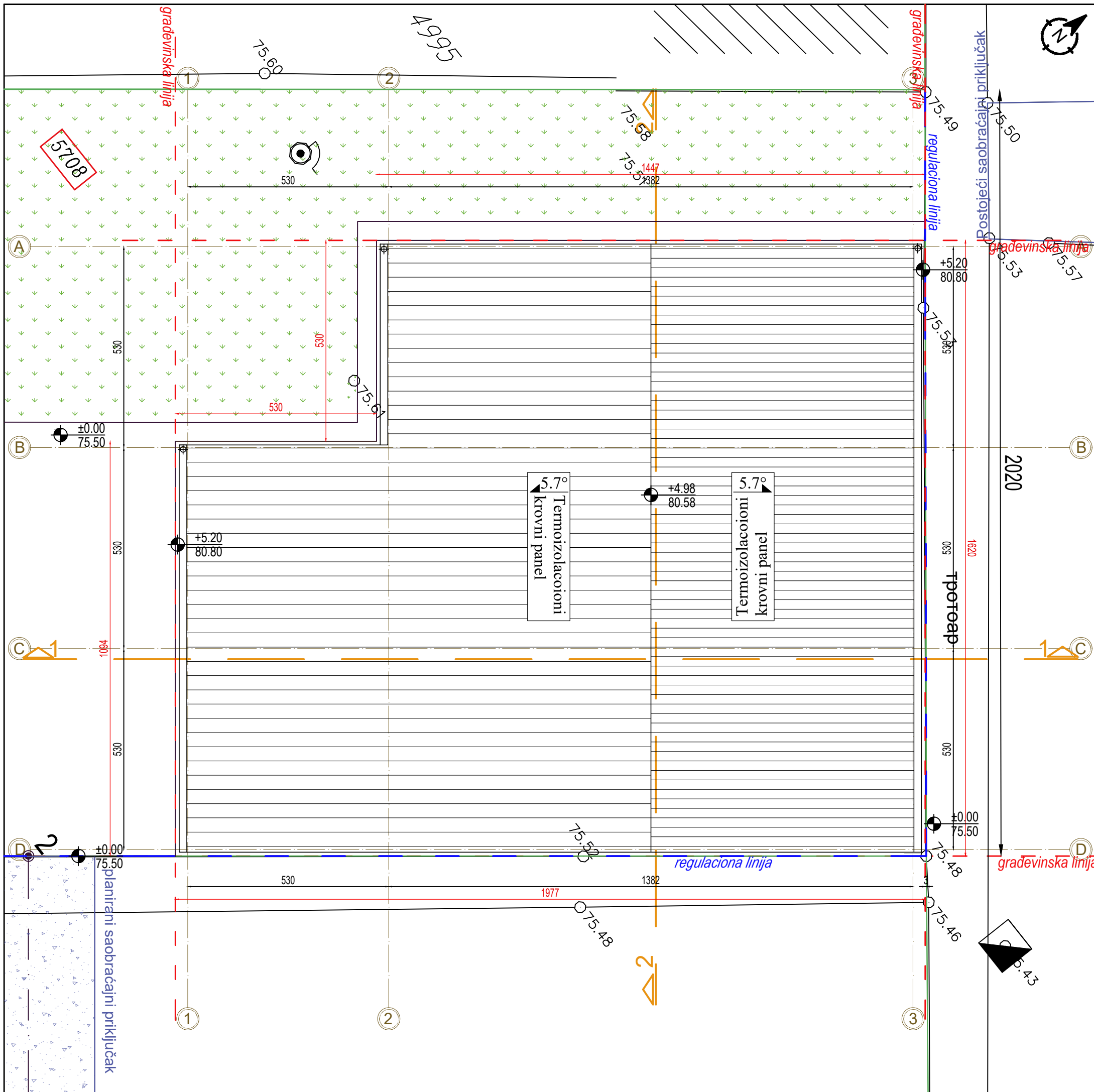
Poslovni prostor				
01	ulazni trem	10,13	12,80	neklizajuće ker.pločice
02	prodajni prostor	193,46	63,81	ker.pločice
03	hodnik	2,50	6,57	ker.pločice
04	WC	1,93	6,02	ker.pločice
05	Prostorija za zaposlene	17,44	17,89	ker.pločice
06	prostor za parkiranje	55,56	32,80	ferobeton
<b>Neto poslovni prostor = 281,02m<sup>2</sup> - 3% = 272,59m<sup>2</sup></b>				
<b>Bruto poslovni prostor = 292,77m<sup>2</sup></b>				

**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Čelični profili
	Gips-kartonski pregradni zid
	Termoizolacioni fasadni panel
	Pešačka zona

LEGENDA OZNAKA	
	±0.00 90.00
	relativna kota apsolutna kota
	Oznaka prostorije

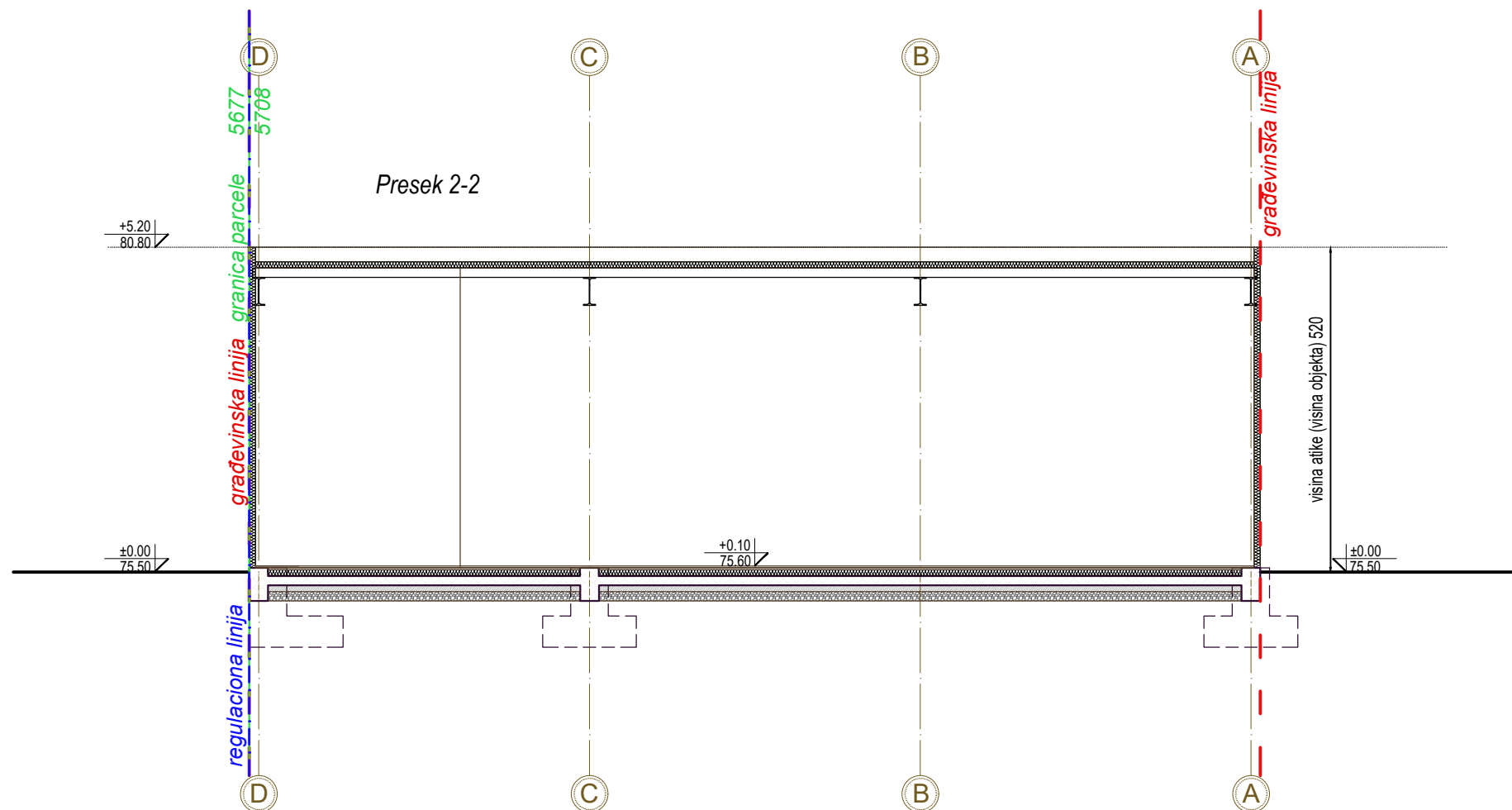
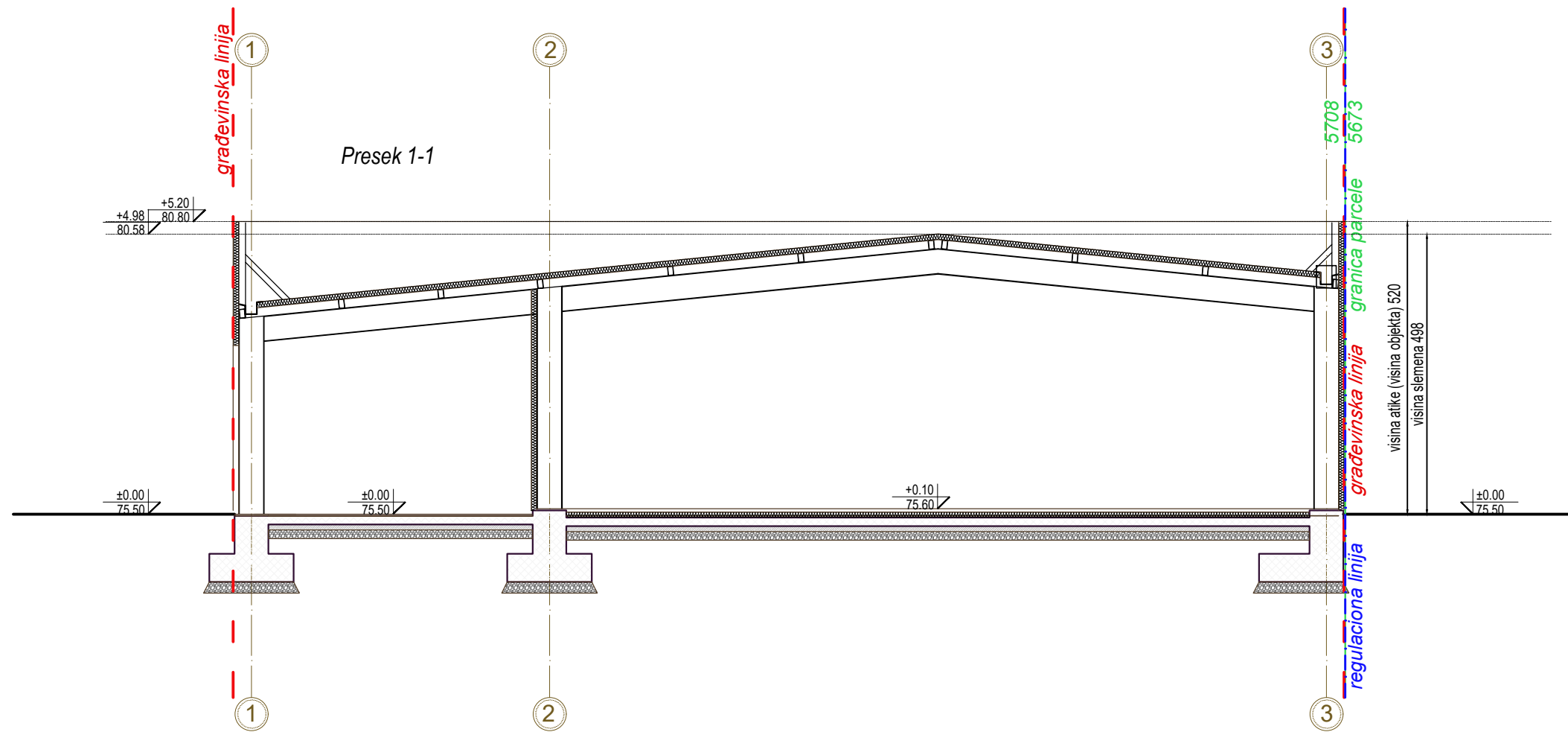
<b>PANURBIS</b> projektni biro	Idr	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	Idr	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03	Paraf:	<b>01 Projekat arhitekture - Poslovni objekat -</b>
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Razmera: 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Osnova prizemlja	Br. lista: 03



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25. Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul.Rade Končara br. 14A, Zrenjanin	
	Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>01 Projekat arhitekture</b> <b>- Poslovni objekat -</b>	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Osnova krovnih ravni	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista : <b>04</b>	



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

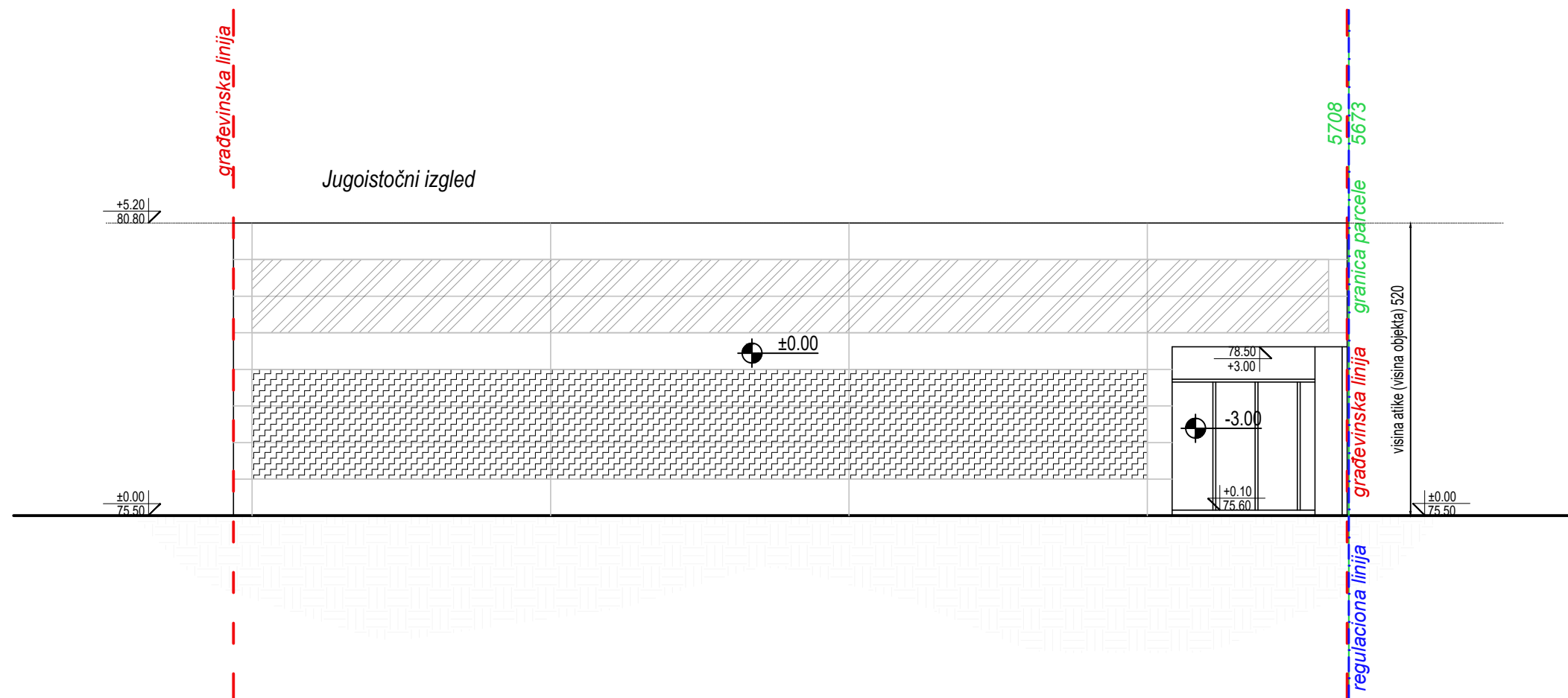
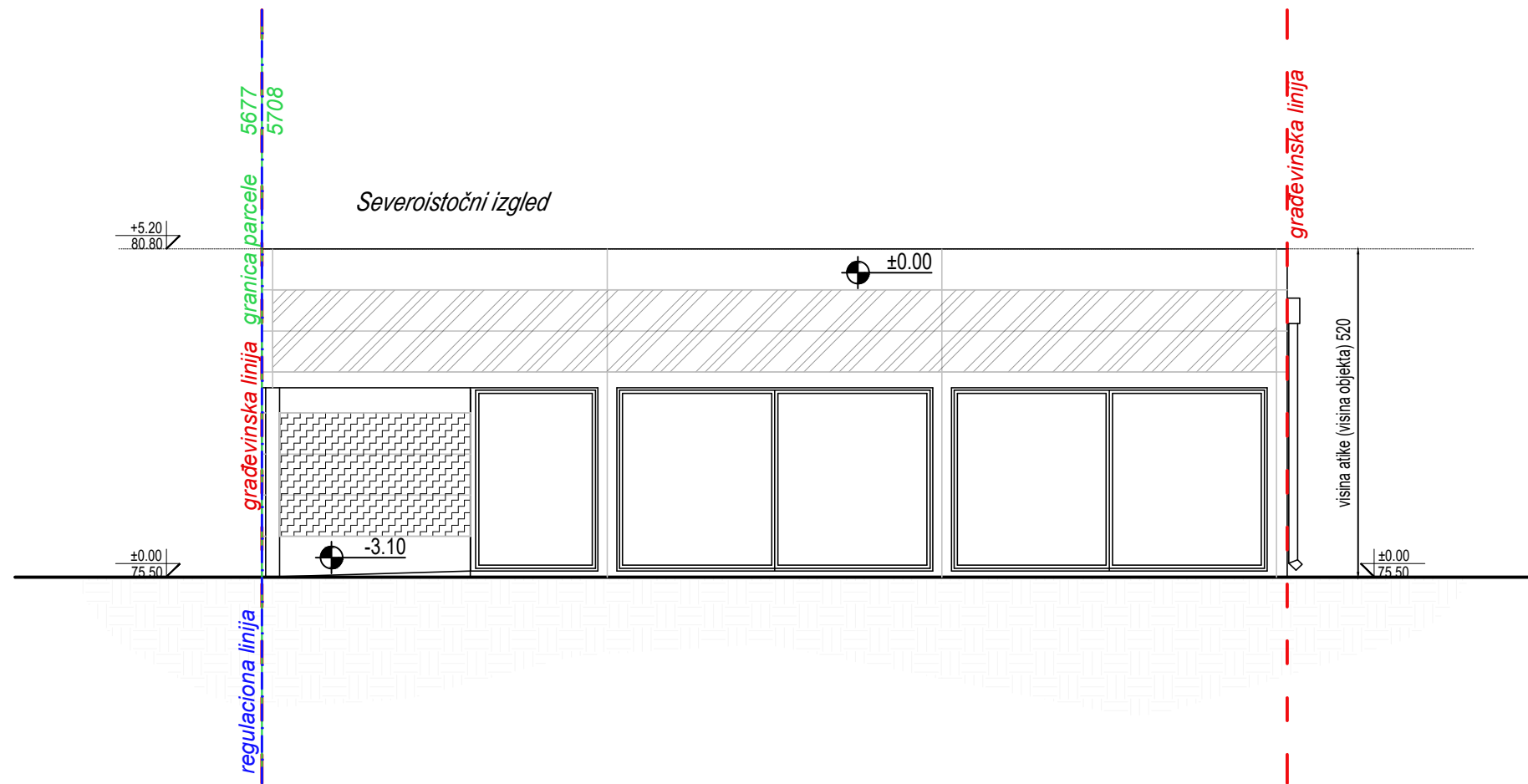
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija

**LEGENDA OZNAKA**

	relativna kota apsolutna kota
--	----------------------------------

<b>PANURBIS</b> projektni biro	Znak : 03.25.	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.
	IDR	Investitor: DOO "BMT LUX INVEST" ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin
Datum projektovanja: Januar 2025.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo ul. Borisa Kidriča 60, Opovo
Ovl. projektant d.i.a. Alla Filipović licenca br. 300 3559 03		<b>01 Projekat arhitekture</b> <b>- Poslovni objekat -</b>
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Presek 1-1 Presek 2-2
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 100 Br. lista: <b>05</b>





**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

#### LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Prostor za reklamu
	Zona postavke svetlosnih reklama

#### LEGENDA OZNAKA

	+0.20	relativna kota
	77.40	apsolutna kota
	±0.00	dubinska kota

**PANURBIS**  
projektni biro

Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.  
 IDR Investitor: DOO "BMT LUX INVEST"  
 ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin

Datum projektovanja:  
Januar 2025.

Paraf : Mesto gradnje:  
kat.par.top.br.5708 K.O. Opovo  
ul. Borisa Kidriča 60, Opovo

Ovl. projektant  
d.i.a. Alla Filipović  
licenca br. 300 3559 03

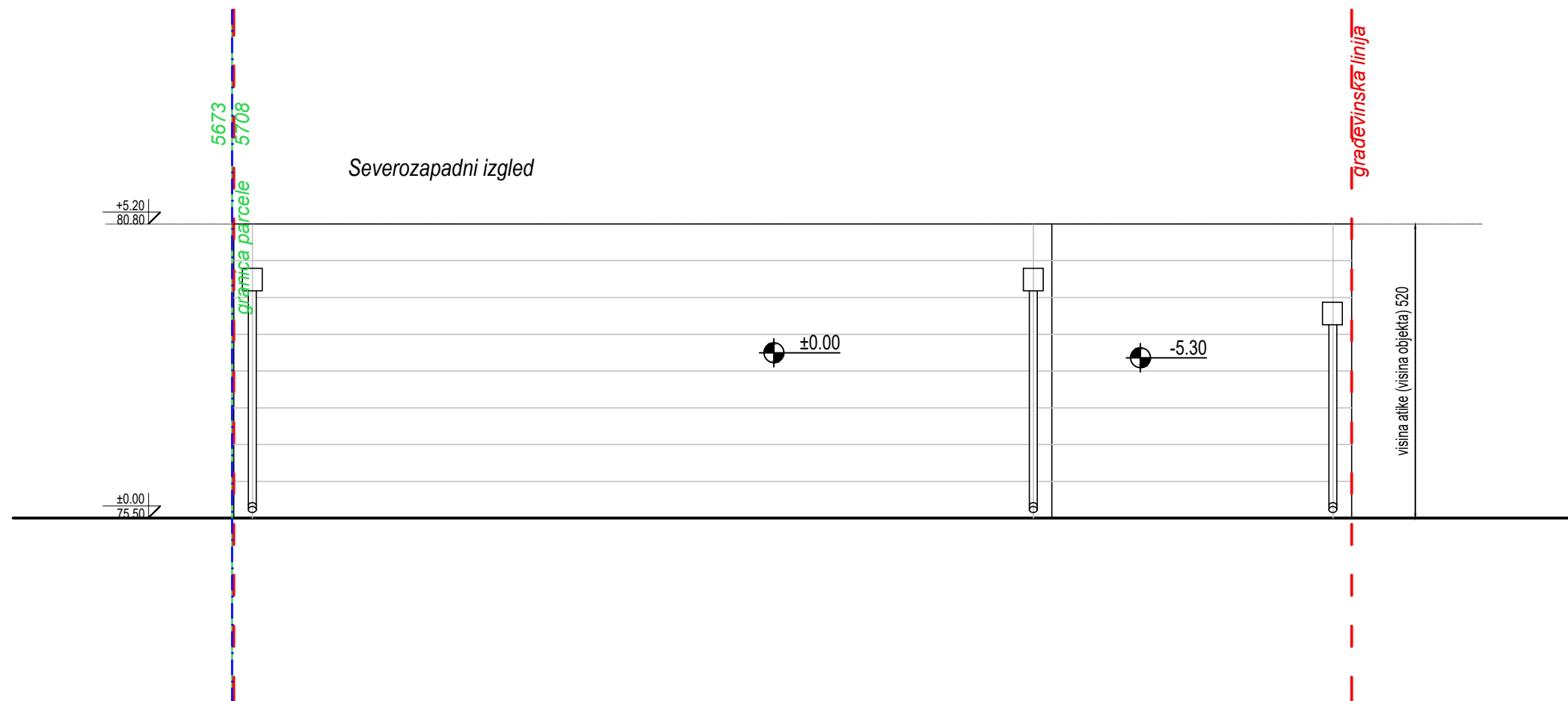
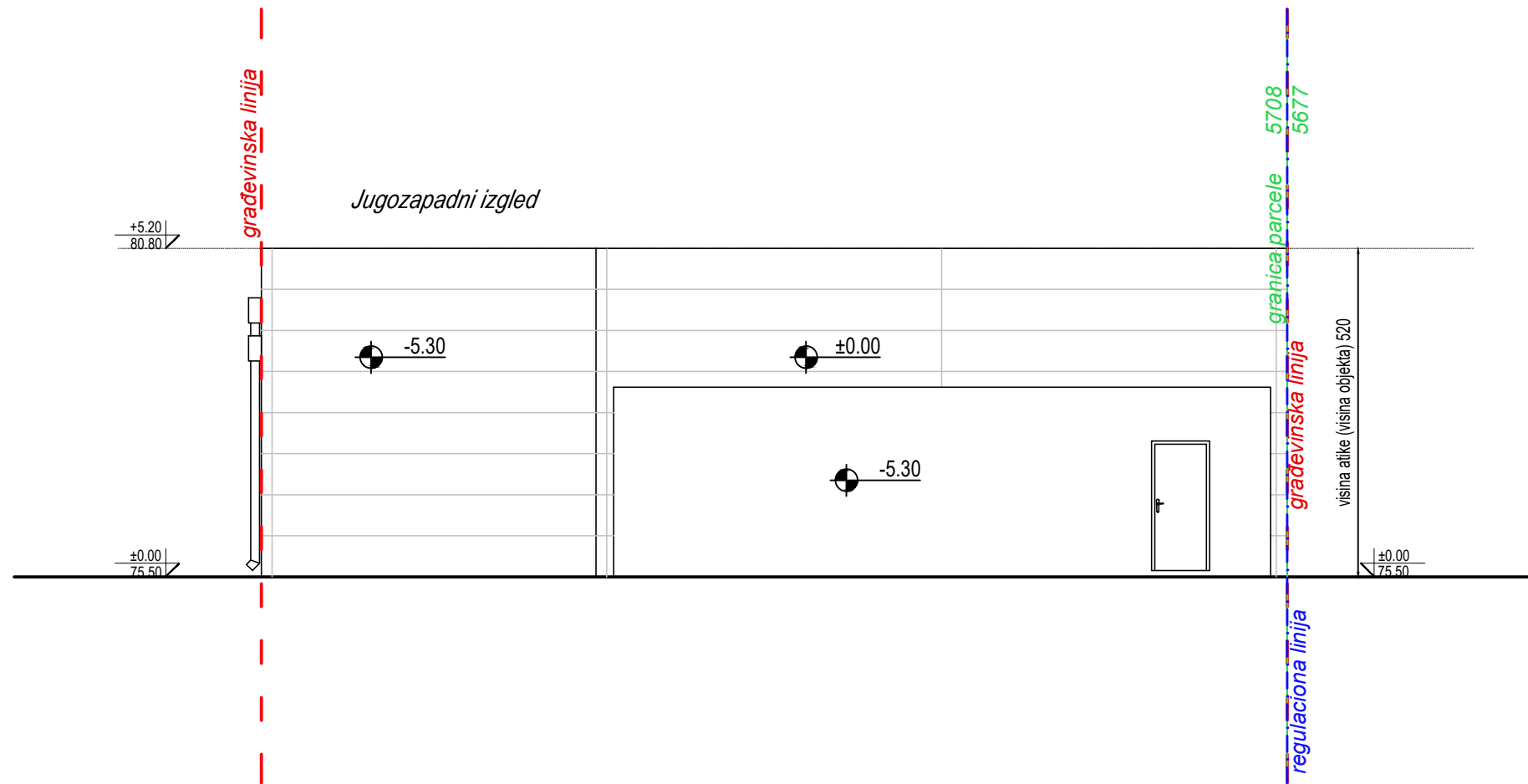
01 Projekat arhitekture  
- Poslovni objekat -

Projektant  
d.i.a. Nataša Mladenović

Crtež : Razmera :  
Izgledi 1 : 100

Obrada  
d.i.a. Nataša Mladenović

Br. lista :  
06



**UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA 1: 272,59m<sup>2</sup>**  
**UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1: 292,77m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija

**LEGENDA OZNAKA**

	relativna kota
	apsolutna kota

**PANURBIS**  
projektni biro

Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 03.25.  
 IDR Investitor: DOO "BMT LUX INVEST"  
 ul. Rade Končara br. 14A, Zrenjanin

Datum projektovanja:  
Januar 2025.

Paraf : Mesto gradnje:  
kat.par.top.br. 5708 K.O. Opovo  
ul. Borisa Kidriča 60, Opovo

Ovl. projektant  
d.i.a. Alla Filipović  
licenca br. 300 3559 03

**01 Projekat arhitekture**  
**- Poslovni objekat -**

Projektant  
d.i.a. Nataša Mladenović

Crtež : Razmera :  
Izgledi 1 : 100

Obrada  
d.i.a. Nataša Mladenović

Br. lista :  
**07**