

INVESTITOR:	MAGNOLIJA LUX doo Pančevo, Svetog Save 60a
OBJEKAT:	Poslovni objekat, spratnosti Po+P - Po+P+3
MESTO GRADNJE:	Pančevo, Miladina Popovića, kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo
NAZIV ELABORATA:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI PO+P-PO+P+3, U OKVIRU SPORTSKO-POSLOVNOG KOMPLEKSA U PANČEVU, MILADINA POPOVIĆA
BROJ ELABORATA:	UP – 14-05-2025
MESTO I DATUM:	Pančevo, maj 2025. godine
NOSILAC IZRADE PROJEKTA:	„Master Projekt 2015“, Pančevo
DIREKTOR:	Jasmina Jovanov
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:	ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Pančevo, Ulica Ritska br.62a
DIREKTOR:	Aleksandar Brkić
ODGOVORNI URBANISTA:	Aleksandar Brkić , dipl.inž.arh. broj licence 200 1482 14 Potvrđuje se urbanistički projekat S e k r e t a r Jasminka Pavlović, dipl. pravnik

SADRŽAJ

SVESKA A:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji
- Rešenje - Licenca „G kategorija“
- Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Kopija Licence odgovornog urbaniste

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. Zahtev za izradu urbanističkog projekta – Projektni zadatak
2. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
3. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 8106/41 i okolne parcele KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
4. Protokol regulacije- za kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
5. Kopija katastarskog plana vodova za kat.parc.top.br. 8106/41 i 8106/61 KO Pančevo, broj: 956-303-10827/2025 od 07.05.2025.godine, RGZ, Odeljenje za katastar infrastrukture Pančevo
6. Kopija katastarskog plana 953-111-16929/2025 - za kat.parc.top.br. 8106/41 i okolne parcele KO Pančevo, od 07.05.2025.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
7. Prepis lista nepokretnosti broj: 20392 KO Pančevo za parcelu 8106/41 KO Pančevo, od 08.05.2025 god, RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
8. Prepis lista nepokretnosti broj: 20560 KO Pančevo za parcelu 8106/61 KO Pančevo, od 14.10.2025 god, RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
9. Uslovi imaoća javnih ovlašćenja:
 - Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 02-67-2/2025-0106 od 21.05.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
 - Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 531/2 od 02.06.2025.godine
 - Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-201363-25/3 od 02.06.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
 - Tehnički uslovi broj: D - 5740/1 od 02.06.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
 - Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj : 217-4026/25 od 03.06.2025.godine
 - Obaveštenje Pokrajinski sekretarijat za zdravstvo, Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo, od 19.05.2025.godine
 - Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: 05-02-4-14/587-1 od 04.06.2025. godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
 - Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: D209/217917/2-2025 od 22.05.2025.godine, Telekom Srbija
 - Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-320/2025, JP „Urbanizam“ Pančevo

- Tehnički uslovi broj: D – 11160/1 od 24.09.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-370715-25/3 od 15.09.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Izmena i dopuna Tehničkih uslova broj 05-02-4-14/1197-1 od 29.09.2025.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
- Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu

3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. USLOVI IZGRADNJE (Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Dispozicija prostora u odnosu na šire okruženje i Grad Pančevo
2. Dispozicija prostora u odnosu na okruženje
 - 2a. Dispozicija prostora u odnosu na okruženje – Izvod iz Plana
3. Prikaz postojeće situacije sa granicama parcele
 - 3a. Prikaz postojeće situacije sa granicama parcele – kompleksa, sa ograničenjima i obuhvatom UP-a

4.1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

4. Regulaciono nivelaciono rešenje sa planom namene površina (kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje)
5. Regulaciono nivelaciono rešenje - prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta, saobraćajnih i zelenih površina

4.2. PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

6. Prikaz saobraćajnog priključka i komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu (osnova etaže -1)
- 6a. Prikaz saobraćajnog priključka i komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu (osnova prizemlja)

5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA (po posebnom sadržaju)

Idejno rešenje (IDR) za izgradnju poslovnog objekta spratnosti Po+P - Po+P+3, na kat.parc.top br. 8106/41 K.O.Pančevo, ul. Miladina Popovića u Pančevu, izrađeno od strane „BRKANLIĆ INŽENJERING“ doo, Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad, pod brojem: E006-2025, od januara 2025.god.

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија

Број поште: 26000 ПАНЧЕВО

Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

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

Rešenje- Licenca „G kategorija“



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

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

РЕШЕЊЕ

- I** „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 064Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Александра Софронијевић

Достављено:

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

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i u skladu sa članom 85. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025), donosim sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI PO+P - PO+P+3 , U PANČEVU, MILADINA POPOVIĆA

INVESTITOR: „MAGNOLIJA LUX“ doo, Pančevo, Svetog Save 60a

Za izradu Urbanističkog projekta imenuje se:

Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1482 14

ALEKSANDAR BRKIĆ PR
ENTERIJER MASSIV Pančevo:

ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE
ENTERIJER MASSIV
PANČEVO

Aleksandar Brkić, direktor

Mesto i datum: Pančevo, maj 2025.god.

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), kao i na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS, broj 32/19 i 47/2025), daje se :

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA , izjavljujem da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom - Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune), u daljem tekstu "Plan", i na overenom katastarsko- topografskom planu u digitalnom formatu, izrađenom od strane DOO „GEORAD“, Pančevo, na katastarskoj parceli top.br.8106/41 KO Pančevo, u Pančevu.

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI PO+P - PO+P+3 , U PANČEVU, MILADINA POPOVIĆA

INVESTITOR: „MAGNOLIJA LUX“ doo, Pančevo, Svetog Save 60a

Za urbanistički projekat:

Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1482 14

ODGOVORNI URBANISTA



Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh.

Mesto i datum: Pančevo, maj 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ср.

Број: 02-12/2025-23694
Београд, 26.09.2025. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

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

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

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

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA – Projektni zadatak

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI PO+P - PO+P+3 , U PANČEVU, MILADINA POPOVIĆA

INVESTITOR: „MAGNOLIJA LUX“ doo, Pančevo, Svetog Save 60a

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko- arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele top. broj 8106/41 KO Pančevo, za planiranu izgradnju poslovnog objekta spratnosti Po+P do Po+P+3, u Pančevu, u ulici Miladina Popovića.

Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu „Planu“ i uslova, rešenja i potvrda imaoca javnih ovlašćenja.

Predmetna katastarska parcela se nalazi u zoni centra, na ostalom građevinskom zemljištu, u okviru zone sportsko-poslovne namene - Sportsko-poslovni kompleks, deo bloka 066.

Gabaritne dimenzije poslovnog objekta uklopiti sa kapacitetom parcele, odnosno kompleksa. Predviđena spratnost objekta je Po+P do Po+P+3 .

U okviru parcele obezbediti dovoljan broj parking/garažnih mesta, u skladu sa uslovom iz Plana.

Za vertikalnu komunikaciju između etaža isprojektovati ab stepeništa i lift. Materijalizaciju i konstruktivni sistem objekta uraditi primenom kvalitetnih standardnih materijala. Za osnovne noseće elemente objekta predvideti AB konstrukciju.

Projekat izraditi u skladu sa zakonom, važećim propisima i pravilima struke.

Uz zahtev prilažem:

1. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
2. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 8106/41 i okolne parcele KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
3. Protokol regulacije- za kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, od 29.04.2025. god, overen od strane DOO „GEORAD“, Pančevo
4. Kopija katastarskog plana vodova za kat.parc.top.br. 8106/41 i 8106/61 KO Pančevo, broj: 956-303-10827/2025 od 07.05.2025.godine, RGZ, Odeljenje za katastar infrastrukture Pančevo
5. Kopija katastarskog plana 953-111-16929/2025 - za kat.parc.top.br. 8106/41 i okolne parcele KO Pančevo, od 07.05.2025.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
6. Prepis lista nepokretnosti broj: 20392 KO Pančevo za parcelu 8106/41 KO Pančevo, od 08.05.2025 god, RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
7. Prepis lista nepokretnosti broj: 20560 KO Pančevo za parcelu 8106/61 KO Pančevo, od 14.10.2025 god, RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
8. Uslovi imaoca javnih ovlašćenja:

- Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 02-67-2/2025-0106 od 21.05.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 531/2 od 02.06.2025.godine
- Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-201363-25/3 od 02.06.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Tehnički uslovi broj: D - 5740/1 od 02.06.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj : 217-4026/25 od 03.06.2025.godine
- Obaveštenje Pokrajinski sekretarijat za zdravstvo, Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo, od 19.05.2025.godine
- Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: 05-02-4-14/587-1 od 04.06.2025. godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
- Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: D209/217917/2-2025 od 22.05.2025.godine, Telekom Srbija
- Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-320/2025, JP „Urbanizam“ Pančevo
- Tehnički uslovi broj: D – 11160/1 od 24.09.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-370715-25/3 od 15.09.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Izmena i dopuna Tehničkih uslova broj 05-02-4-14/1197-1 od 29.09.2025.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
- Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu

Pančevo, oktobar 2025.
(mesto i datum)

Podnosilac zahteva:

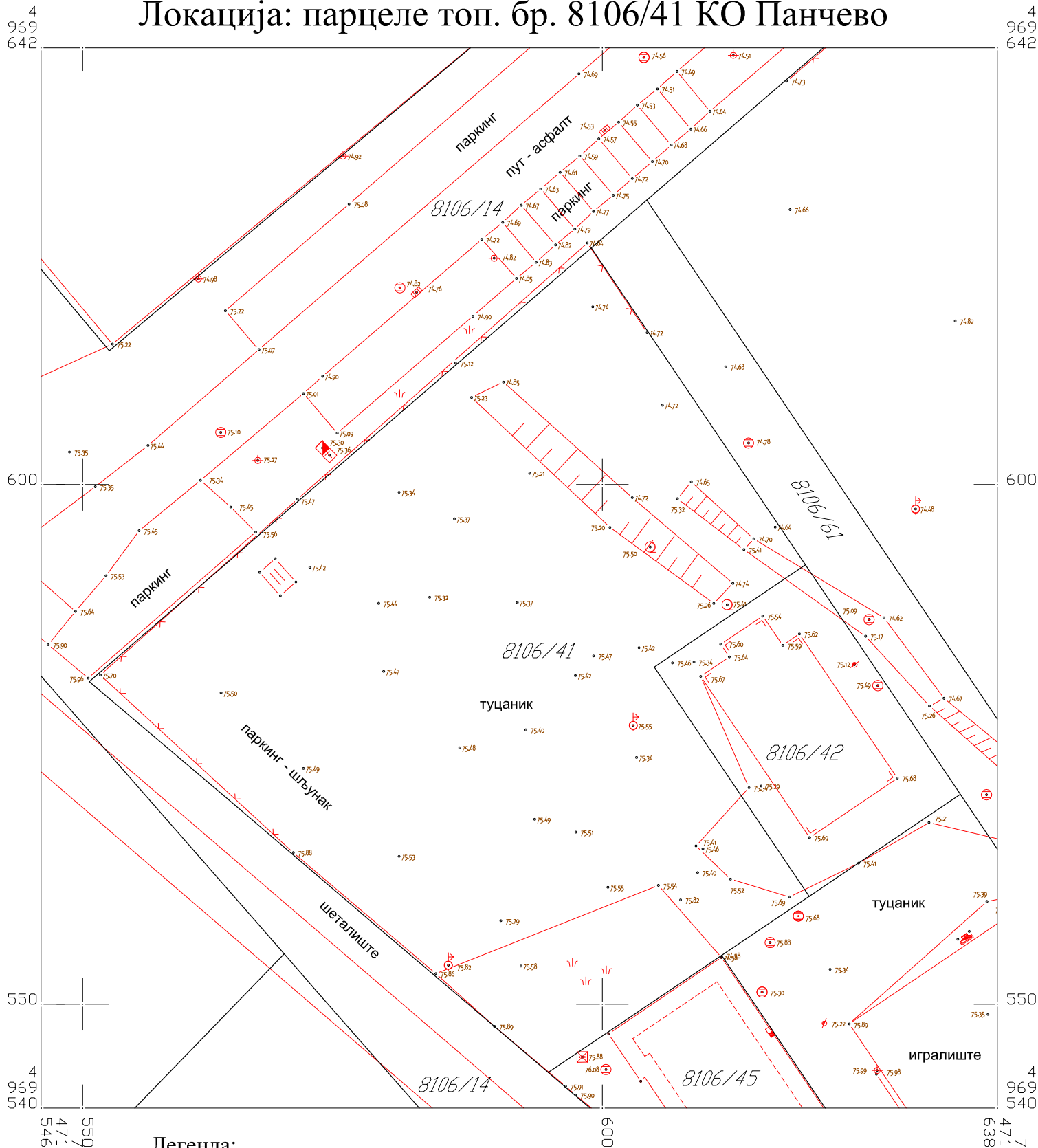


РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцеле топ. бр. 8106/41 КО Панчево



Miodrag Karić
200037332

Digitally signed by
Miodrag Karić 200037332
Date: 2025.04.30 08:35:53
+02'00'

ДОО ГЕОРАД ПАНЧЕВО
Генерала Петра Арачића 2ц
Тел./ факс: 013/ 351-332, 351-342
Број предмета: 619/2025
Датум: 29.04.2025.



ПРОТОКОЛ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРЦЕЛЕ

Инвеститор:	MAGNOLIJA LUX, ул. Светог Саве 60 А, Панчево
Катастарска општина:	Панчево
Катастарска парцела број:	8106/41



Овлашћено лице:

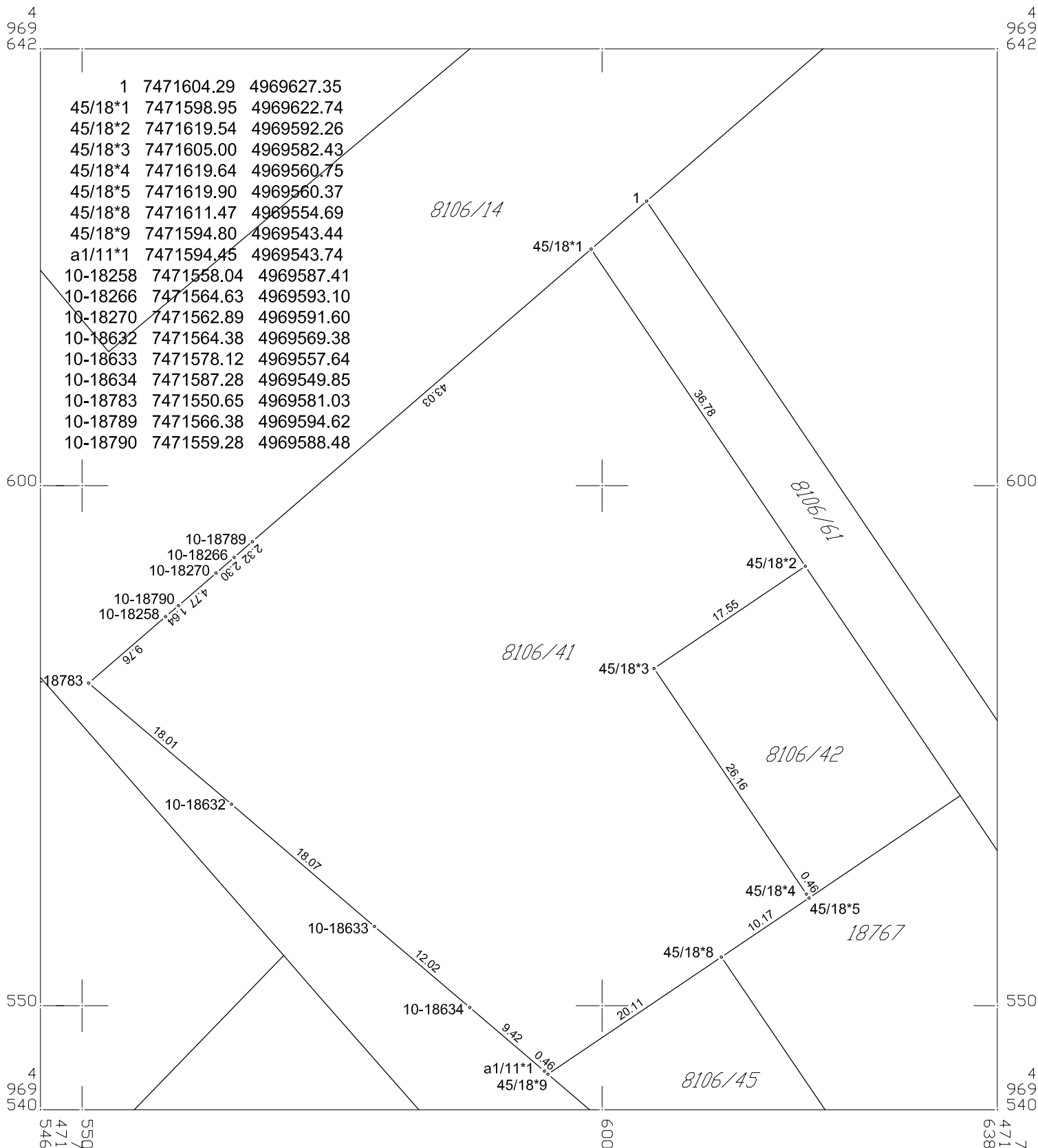


[Handwritten signature]

Миодраг Карић, дипл. инж.геод

Miodrag Karić
200037332

Digitally signed by
Miodrag Karić 200037332
Date: 2025.04.30 09:20:43
+02'00'



ПАЗМЕРА 1:500



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-10827/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

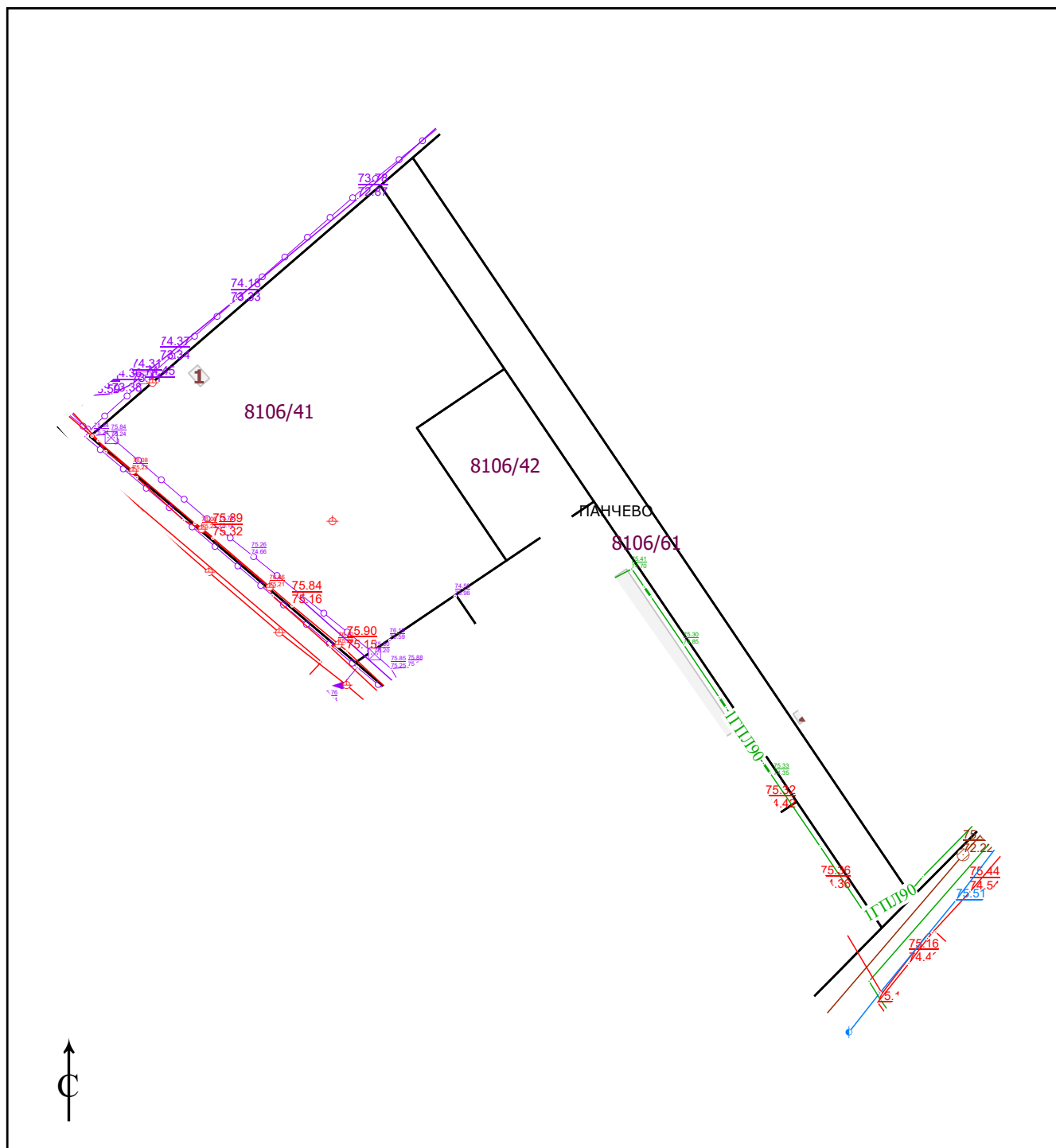
11 000 Београд

Датум: 5/7/2025 3:03:23 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

07.05.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Vanja Zaharović Stojanović
07.05.2025. 14:49:29



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-16929/2025

КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе: 1:1000



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 5/7/2025 1:28:52 PM

Катастарска парцела број:

8106/41, 8106/61



Датум и време издавања:

07.05.2025 године у 12:40

Ivana Urošević

07/05/2025 13:04:28

М.П. _____



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.05.2025. 08:59:42

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	56cee778-4c69-4fed-b988-8afecf2e7573
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.05.2025. 14:18
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МИЛАДИНА ПОПОВИЋА
Број парцеле:	8106/41
Површина m²:	2877
Број извода (*):	20392

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	MAGNOLIJA LUX D.O.O PANCEVO
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 60 А
Матични број лица:	0000021110809
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.05.2025. 09:00:58

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0531ceb2-e415-44aa-8f38-756403cffcad
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.05.2025. 14:18
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛАДИНА ПОПОВИЋА
Број парцеле:	8106/41
Површина m²:	2877
Број извода (*):	20392
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	MAGNOLIJA LUX D.O.O PANCEVO
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 60 А
Матични број лица:	0000021110809
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:	МИЛАДИНА ПОПОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	6
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Број етажа под земљом:**Број етажа у приземљу:**

1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

MAGNOLIJA LUX D.O.O PANCEVO

Адреса:

ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 60 А

Матични број лица:

0000021110809

Врста права:

ДРЖАЛАЦ

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



Одељак I

* Број листа непокретности: 20560

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажуриности:	13.10.2025 14:23:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ТРГ МУЧЕНИКА
Број парцеле:	8106/61
Површина м ² :	1041
Број листа непокретности:	20560
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	1041
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОО "АМЦ ЗВЕЗДА" ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТРГ МУЧЕНИКА 9/
Матични број лица:	0000008256373
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	60/100
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	MAGNOLIJA LUX D.O.O PANCEVO
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 60/А
Матични број лица:	0000021110809
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	20/100
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТРГОВИНУ "ПАН ЛЕДИ" ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, РИТСКА 14/
Матични број лица:	0000020057351
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	20/100
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: Владимир Манојловић, 14.10.2025.г. у 11:00, од стране корисника: Сања Суба, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 14.10.2025 11:00:02

Датум ажурирања података: 13.10.2025 14:23:00

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

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 8106/61, Површина м²: 1041, Улица / Потес: ТРГ МУЧЕНИКА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 1041, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бранислав Медаковић
Панчево
Карађорђева 2е

УОП - II:7197-2025
страна 1 (један)

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

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу
од 1.296,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3.
Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бранислав Медаковић
Панчево
Карађорђева 2е

За јавног бележника
Јавнобележнички
сарадник
Владан Медаковић
број решења: IV-8-
9538/2019
од 17.12.2019 год.

УОП - II:7197-2025

Дана 14.10.2025. (четрнаестог октобра две
хиљаде двадесетпете) године, у 11:02
(једанаест часова и два минута),
у Панчево, оверено у 1 (један) примерак/ка за
потребе странке.



(потпис)

(печат)

Наш број: 02-67-2/2025-0106
21.05. 2025.год
Панчево

MAGNOLIJA LUX DOO
СВЕТОГ САВЕ 60а
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Миладина Поповића бб, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 8106/41 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 2877,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 10.097,65\text{m}^2$

Намена објекта: Пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Magnolija Lux d.o.o. , Светог Саве 60а Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова за изградњу: Пословног објекта, спратности По+П - По+П+3, са локалима различитих намена (пословно – административни, трговина и угоститељство), апартманима за издавање, рестораном, гаражом са 81 ГМ, гасним прикључком, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара

удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 2 (два) контејнера за апартмане, 1 (један) контејнер за локале, 1 (један) контејнер за ресторан, укупно 4 (четири) контејнера запремине $V=1,1 \text{ m}^3$ за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево



Драган Вукосављевић, инж. маш



В.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Бобан Турђејев, дипл. менаџер



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 531/2

Дана: 02.6.2025.

П а н ч е в о

ВП/МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2121), члана 107. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 - др. Закон, 6/20 – др. закон и 35/2021- др. закон) на захтев бр. 531 од 16.5.2025. године, странке „MAGNOLIJA LUX“ ДОО Панчево, Светог Саве бр. 60а, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе изградње објекта По+П-По+П+З у улици Миладина Поповића у Панчеву, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за потребе изградње објекта По+П-По+П+З у улици Миладина Поповића у Панчеву, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

Архитектура

1) Ближи услови чувања, одржавања и коришћења заштићене околине просторно културно-историјске целине:

1. Узимајући у обзир чињеницу да се ради о изградњи објекта на месту где у прошлости нису постојали грађевински објекти, новоформирана грађевинска линија треба да прате логично формиране уличне токове, као и утврђени Тамишки кеј.
2. Објекат пројектовати из више ламела, са ширинама фронта које поштују ритам ширине парцела у амбијенту у коме се објекат поставља.
3. Максимално дозвољени вертикални габарит је предвиђен изводом из плана, али само у делу профила Мученичке улице.
4. Изградња објекта уз кеј формирати по принципу каскадног смањења спратности објекта ка Тамишу у односу на део објекта уз Мученичку улицу.
5. У процесу пројектовања у појасу који је најближи реци водити рачуна о остваривању контакта са природом, могућност пројектовања кровних вртова, отворених озелењених дворишта.
6. Приликом пројектовања треба имати у виду да празан простор који се гради има улогу контакта односно баланса, ужег градског језгра са реком, те у том смислу водити рачуна о:
 - визурама са реке,
 - архитектонским формама које би унапредиле амбијент ,
 - отварању града према реци,
 - силаску до реке.

7. У пројектовању не треба користити препознатљиве градске мотиве, већ треба формирати нове просторе поштујући природно окружење.

8. Урбани мобилијар уклопити у амбијент који повезује историјско наслеђе и модерну архитектуру и то не наметљивошћу својим дизајном, већ у хармонији са новооствареном архитектуром.

9. Приликом израде пројекта неопходно је да се у свим фазама оствари конструктивна срадња пројектаната и стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву као и прибављању сагласности на идејно архитектонско ређење од стране овог Завода.

Археологија

- Обезбедити **перманентно** праћење свих земљаних радова уз обавезан ручни ископ у случају наласка на појединачне посебно занимљиве и вредне случајне налазе.
- У случају откривања археолошки значајних целина обезбедити археолошка заштитна ископавања у непосредној зони налаза.
- Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Инвеститор је у обавези да за сваку следећу фазу изградње Спортско-пословног комплекса, прибави Услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

II Архитектура

У складу са чланом 29. став 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, дана 04.4.2024. године (број евиденционог листа 15/ЦДГО) евидентирао је целину градитељских објеката са архитектонским и историјским вредностима – „Зона Потамишје у Панчеву” као добро које ужива претходну заштиту, у складу са чланом 36. Закона о културним добрима. Предметна катастарска парцела бр. 8106/41 КО Панчево налази се у оквиру евидентираних целина и на исту се примењују мере заштите у складу са чланом 29. ставом 2. Закона о културном наслеђу.

С обзиром на то да се посматрана локација физички ослања са једне стране на заштићено Старо градско језгро Панчева, а са друге стране на природни амбијет реке Тамиш, неопходно је водити рачуна да се она својим обликовањем као и функционалним решењем добро уклопи у оба ова амбијента, али такође и да представља њихову добру везу.

Богато културно историјско наслеђе било је основ за коципирање смерница за решавање овог простора. Имајући у виду да се ради о локацији која је изузетно атрактивна, њену ревитализацију је могуће и потребно реализовати с тим да се у што већој мери очувају амбијентална својства посматраног простора.

Археологија

Увидом у литературу и документацију, утврђено је да се предметна парцела налази у зони археолошког локалитета (добра која уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- Зграда ДЦОР-а - археолошка ископавања обављена 2005. године, нађени су бројни фрагменти керамичких и порцеланских посуда, метални предмети, који хронолошки припадају другој половини XIX и почетку XX века.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за потребе изградње објекта По+П-По+П+3 у улици Миладина Поповића у Панчеву, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за потребе изградње објекта По+П-По+П+3 у улици Миладина Поповића у Панчеву, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленић
Гроздана Миленић





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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-201363-25 /3

Панчево, 02.06.2025

МАГНОЛИЈА ЛУКС ДОО

СВЕТОГ САВЕ 60А

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 02.06.2025. године, поднетог у име MAGNOLIJA LUX DOO, ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ бр. 60А на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ПОСЛОВНИ, класе 121112, ПАНЧЕВО, МИЛАДИНА ПОПОВИЋА парцела број 8106/41, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. Е006-2025 од 01.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево. ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање Уговора о изградњи недостајућих ЕЕО : МБТС типа ЕВ21 1*1000kVA са СН и НН водовима, између Инвеститора и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево.

Изградња дистрибутивне трафостанице на јавној површини на парцели 8106/14 КО Панчево

Грађевински објект трафостанице је приземни слободностојећи, састављен од префабрикованих армирано - бетонских елемената и састоји се од једне просторије. На одстојању од 1м од објекта трафостанице се полаже у тло, контура уземљивача од бакарног ужета.

Након изградње дистрибутивне ТС 20/0,42kV типа ЕВ-21 са СН и НН кабловским водовима, стећи ће се услови за прикључење предметних објекта из будуће ТС 20/0,4kV

Од слободних нисконапонских извода будуће дистрибутивне трансформаторске станице

изградити нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм² до КПКЕВ на фасади предметних објеката. НН кабловски водови треба да имају свој коридор кроз БЕТОНСКУ каналицу која иде по плафону нивоа -1 и РЕВИЗИОНЕ ШАХТЕ код сваког КПК И СКРЕТАЊА НН КАБЛОВА на траси будућих енергетских каблова, а све у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

УЛАЗ А

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу 4(четири) ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 3800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П (за напајање МОМО-ва), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm и 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm, У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

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

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу 2(два) ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ-4 шемиран по шеми ПИ-1ц Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2*600mm, висине 1000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за напајање ПОММ-4), потребно је обезбедити простор ширине 2*440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

УЛАЗ Б

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу 4 (четири) ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 3600mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П (за напајање МОМО-ва), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm и 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm, У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П(КПКЕВ-1П), на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П (КПКЕВ-1П).

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

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 $1 \times 70\text{mm}^2$.

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија обезбеди бетонску кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова , а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Обавеза Странке је да од кабловских прикључних кутија обезбеди кабловску канализацију до ормана мерних места за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$ а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара)

Обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија обезбеди дуж целе трасе и парцеле по плафону нивоа -1 БЕТОНСКУ кабловску канализацију и РЕВИЗИОНЕ ШАХТЕ код сваког КПК и скретања, за трасу будућих енергетских каблова, а све у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара.

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1\text{сек.}$ 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 16mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNH $\Phi E180$ одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1м и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НОВОФОРМИРАНИ НН ИЗВОДИ ИЗ БУДУЋЕ ТС

Опис прикључка до мерног места:

Улаз А

од два слободна нн извода (извод 1 и извод 2) из будуће ТС до КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П (за напајање момова) изградити два кабловска вода каблом типа РР00-А 4х150мм²

На фасади или ајфору предметног Објекта уградити КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ОММ 1, 2 и 4) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (извод 1)

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ОММ 3 и 5) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (извод 2)

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Поред КПКЕВ-2П објекта уградити КПКЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак) и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом.

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х16мм².

Оба КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4х25мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

Извод 3:

Од новосформираног нисконапонског извода у будућој трафостаници изградити кабловски вод каблом типа РР00 А 4х150мм² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади (за ПОММ-4 за ресторан).

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ4, повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Извод 4:

Од новосформираног нисконапонског извода у будућој трафостаници изградити кабловски вод каблом типа РР00 А 4х150мм² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади (за ПОММ-4 за вентилацију гараже са спринклером).

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ4, повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Улаз Б

од два слободна нн извода (извод 5 и извод 6) из будуће ТС до КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П (за напајање момова) изградити два кабловска вода каблом типа РР00-А 4х150мм²

На фасади или ајфору предметног Објекта уградити КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ОММ 1, 2 и 3) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (извод 5)

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ОММ 4 и 5) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (извод 6)

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Опис мерног места:

Улаз А

У улазу објекта или ајнфурту, четири МОММ -9 и једног МОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

један орман типа ПОММ-1 који су опремљени са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

На спољашњој фасади објекта ОММ типа ПОММ-4 (за ресторан) са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

На спољашњој фасади објекта ОММ типа ПОММ-4 (за гаражу са спринклером) са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

УЛАЗ Б

У улазу објекта или ајнфорту, четири МОММ -9 и једног МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
ОММ 1 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ 2 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ 3 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ 4 МОММ9 УЛАЗ А						
1	ЛОКАЛ 1	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 2	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 3	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЛОКАЛ 4	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЛОКАЛ 5	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
7	АПАРТМАН	2	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
8	СПОЉНО ОСВЕТЉЕЊЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ОММ 5 МОММ6 УЛАЗ А						
1	ЛОКАЛ 8	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 7	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 6	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
4	ЛОКАЛ 9	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЛОКАЛ 10	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	ЛОКАЛ 11	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ4 ПИ-1Ц УЛАЗ А						
1	РЕСТОРАН	1	60	Аутоматски	100	Полуинд МГ
ПОММ4 ПИ1Ц УЛАЗ А						
1	ВЕНТИЛАЦИЈА ЗА ОДИМЉАВАЊЕ ГАРАЖЕ	1	55	Аутоматски	100	Полуинд МГ
ПОММ1 УЗАЛ А						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
ОММ 1 МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ 2 МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ 3 МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	7	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 12	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
ОММ 4 МОММ3 УЛАЗ Б						
1	ЛОКАЛ 14	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 13	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 15	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
Укупно ком:		84				

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског читавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и

техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија)

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3х230/400 V, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења РЕСТОРАНА од 60 (kW) мора да буде 100/3А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења ВЕНТИЛАЦИЈА, ОДИМЉАВАЊЕ И СПРИНКЛЕР ЗА ГАРАЖЕ од 55 (kW) мора да буде 100/5А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Класа тачности мерних трансформатора за одобрену снагу до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.
Управљачки уређаји: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	11.186.689,59	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	2.247.269,10	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	13.433.958,69	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 12 месеци И користе се за израду урбанистичког пројекта. Услови не ослобађају странку да се обрати кроз ЦЕОП.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

М.П.



Директор огранка
Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
"VODOVOD I KANALIZACIJA"
PANČEVO, Oslobođenja 15
Tel/fax 013-345-377
e-mail adresa: office @ vodovodpa.rs



PANCEVO

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-5740/1

Панчево, 2. 6. 2025. год.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО, ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ
И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ПАНЧЕВО, Трг Краља Петра

Инвеститор: „Magnoliја lux doo“, Улица Светог Саве бр. 60а Панчево Пуномоћник: „Брканлић инжењеринг“ doo Корнелија Станковића бр. 11/46, Нови Сад, Марина Попов, д.и.а. Место градње: Панчево, Улица Миладина Поповића, кат.парц. 8106/41 КО Панчево
--

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића

На основу вашег захтева који се односи на издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем инсталација дата је у прилогу).
- Пројектант на изради нацрта идејног решења је „Брканлић инжењеринг“ doo Корнелија Станковића бр. 11/46 Нови Сад, Марина Попов, д.и.а. (бр. пројекта Е006-2025)
- Захтевани пречници прикључака су: водовод РЕ OD 110, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 200. Прикључни шахтови приказани су у пројектној документацији, налазе се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- Инвеститор је дужан да за изградњу прикључака (на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију)на парцели 8106/61 КО Панчево на којој је предвиђено прикључање по достављеном идејном решењу, прибави писмену сагласност свих сувласника, оверену код надлежног предузећа.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 160 у улици Светозара Милетића.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налазити се на око 1,50m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара. Тражени пречник прикључка је РЕ OD 110.
- У водомерног шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 80/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.

- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- Прикључање објекта извести на постојећи прикључак који се налази на катастарској парцели 8106/61 КО Панчево у улици Светозара Милетића (уз писмену сагласност власника прикључка и писмену сагласност власника парцеле 8106/61 КО Панчево). У достављеном решењу дат је положај постојећег прикључног фекалног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију OD 300 у улици Светозара Милетића. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево. Тражени пречник прикључка је OD 200.
- Предвидети прикључење дна прикључка у врх градске атмосферске канализације.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и прерачуна радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
 - Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
 - Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
 - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
 - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канлизационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
 - Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
- НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.
- НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића је 10.986,00 дин. (без ПДВ – а)

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



ДИРЕКТОР

Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.

[Handwritten signature]

СИТУАЦІЙНИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217- 4026/25
Датум : 03.06.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Magnolija lux“ д.о.о.
ул. Светог Саве, бр. 60а,
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова за потребе изградње пословног објекта спратности По+П – По+П+3 у Панчеву, ул. Миладина Поповића, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од Маја 2025. године, поднет од стране, „Magnolija lux“ д.о.о. ул. Светог Саве, бр. 60а, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.05.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова за потребе изградње пословног објекта спратности По+П – По+П+3 у Панчеву, ул. Миладина Поповића, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од Маја 2025. године, поднет од стране, „Magnolija lux“ д.о.о. ул. Светог Саве, бр. 60а, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.05.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова за потребе изградње пословног објекта спратности По+П – По+П+3 у Панчеву, ул. Миладина Поповића, на кат. парц. топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 400,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн и 94/24).





Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински секретаријат за здравство
Одсек за санитарну инспекцију Панчево
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26 000 Панчево
Т: +381 13 352 682 Ф: +381
sanitarna@vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 002231360 2025 80253 002 007 530 ДАТУМ: 19.05.2025.
072

Magnolija lux doo
Панчево, Светог Саве 60А

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

Дана 16.05.2025.г поднели сте захтев за достављање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације и локацијских услова на кат.парц.бр. 8106/41 К.О. Панчево, за потребе изградње пословног објекта, спратности По+П-По+П+З, у Панчеву, улица Миладина Поповића.

У смислу чл.16.Закона о санитарном надзору ("службени гласник РС" бр 125/2004)" У поступку израде урбанистичких планова, санитарни инспектор на захтев надлежног органа управе, доставља опште и посебне санитарне услове који се односе на објекте који подлежу санитарном надзору и који су са аспекта заштите здравља становништва од значаја за изградњу објеката и уређење простора за који се план припрема, као и опште, односно опште и посебне санитарне услове потребне за издавање акта о урбанистичким условима у складу са посебним законом", потребно је Ваш захтев уредити у року од осам дана од дана пријема овог документа.

У прилогу:

нема

Доставити:

1. Адресату
2. Архиви



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„MAGNOLIA LUX“ DOO

СВЕТОГ САВЕ бр. 60А
26000 ПАНЧЕВО

Ваш број:

05-02-4-14/587-1

Наш број:

Датум:

04. 06. 2025.

Предмет: Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности По+П+П+3, у Панчеву, улица Миладина поповића, на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева (нема број), од (нема датум), наш број 05-02-4-14/587 од 19.05.2025.год., за издавање техничких услова за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности По+П+П+3, у Панчеву, улица Миладина поповића, на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:

- Челични гасовод, део примарног градског прстена димензија ДН 200 изграђен према СРПС Ц.Б5.221. Гасовод је пројектован за притисак до 6 bar (тренутни радни притисак је 3,5bar) – **изграђен и у функцији,**
- Дистрибутивни гасовод, димензија ПЕ 160, изграђен према СРПС Г.Ц6.661. Гасовод је пројектован за притисак до 4bar (тренутни радни притисак је 1,2 bar) са изграђеним кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији,**
- Прикључни гасовод, димензија ПЕ 90 и регулациона станица (РС) за комплекс „АМЦ ЗВЕЗДА“, изграђен према СРПС Г.Ц6.661. Тренутни радни притисак је 1,2 bar) – **изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката до 16 bar

Челични гасоводи средњег притиска

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шахови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања или се нађу у новопроектваној саобраћајници исте је потребно спустити-укопати или заштити у складу са важећим техничким прописима на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пројекат измештања-заштите ради лиценцирано предузеће и пројекат се доставља дистрибутеру ЈП „СРБИЈАГАС“ на преглед. Преглед не представља техничку контролу пројекта.
- Радове на гасним и нсталцијама ради предузеће које је овлашћено и лиценцирано за рад на гасним инсталацијама уз надзор ЈП „Србијагас“ РЈ „Дистрибуција“ Панчево.

- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- Приликом изградње паркиралишта за путничка возила изнад трасе гасовода у завршном слоју се постављају демонтажне плоче у слоју песка. Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена на том делу је 1,35m. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини.
- Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5m од доње ивице канала.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10m, односно сме се смањити до 0,5m (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Висконапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољњих утицаја., а износи 1m од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- При изградњи саобраћајног прикључка за пословни објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.

- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајница изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП „Србијагас“:

- Постоји могућност прикључења пословног објекта спратности По+П+П+З, у Панчеву, улица Миладина поповића, на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем
- Процедура за прикључење објекта на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварије Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 м до 3 м ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Вили стручни сарадник



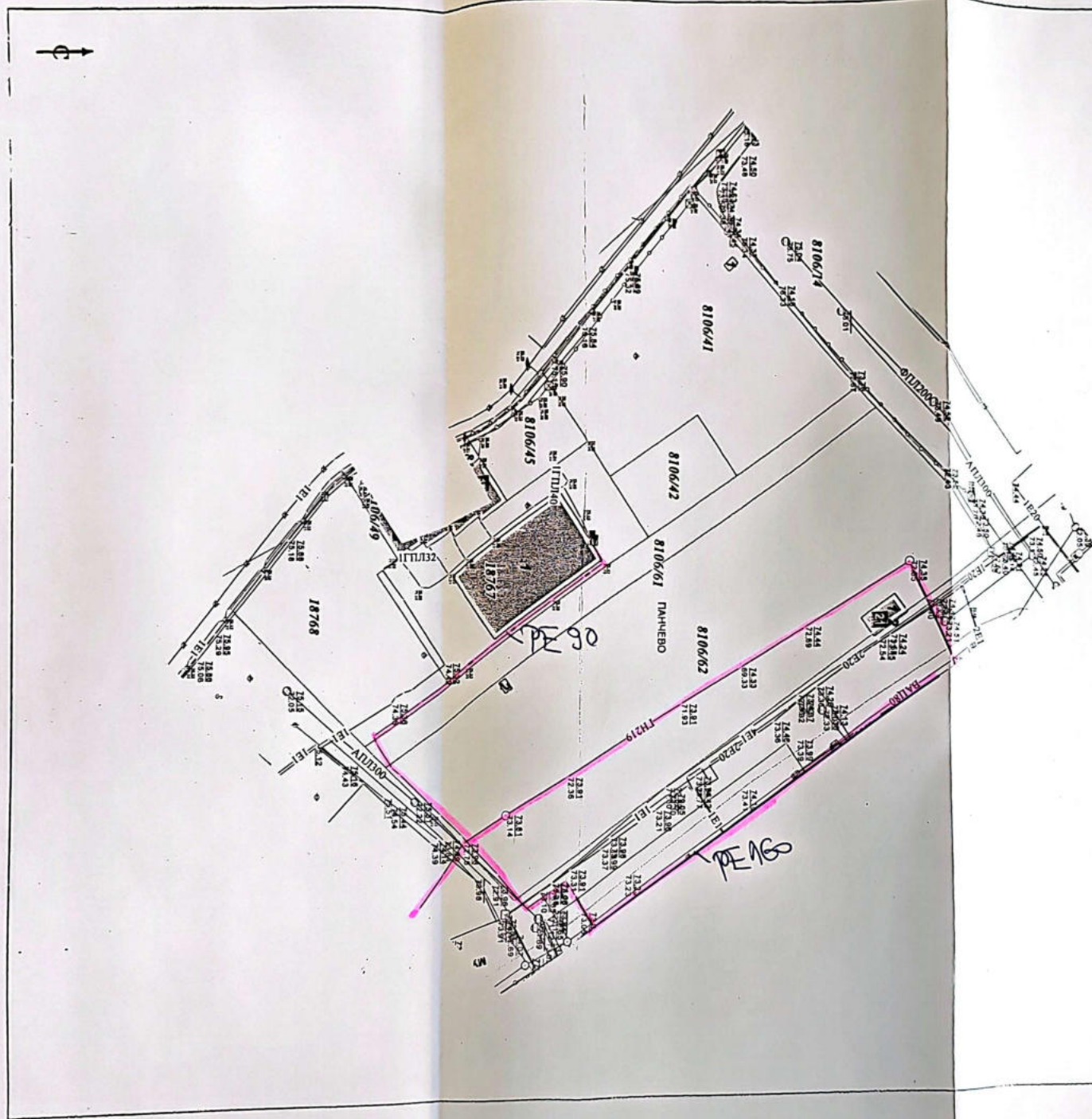
Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Достављено:
1. Наслову
2. Служби ДПГ
3. Архиви

Тех. устан. 05-02-4-14/589-1

04.06.2025



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/217917/2-2025

ДАТУМ: 22.05.2025.

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

„MAGNOLIJA LUX“ D.O.O.

Светог Саве 60А

26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Израда техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта (односно издавање локацијских услова) за нову градњу

Веза бр. 217917/1-2025 од 16.05.2025.

Поштовани.

У складу са Вашим захтевом од 16.05.2025. године издају се услови потребни за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и добијање локацијских услова за изградњу пословног објекта, спратности По+П - По+П+3 у Панчеву у улици Миладина Поповића, на катастарској парцели број 8106/41 КО Панчево.

Постојеће стање тк објеката:

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад..

❖ Технички услови

За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :

Као последица захтева које пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа "Телеком Србија" а.д. (у даљем тексту "Телеком") је да се за предметне објекте реализује FTTB (Fiber To the Building) решење које подразумева полагање приводног оптичког тк кабла до објеката и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објеката.

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме. Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 цев РЕ Ø40 mm од регулационе линије са улицом Светозара Милетића (приказано на ситуацији) до места уласка (увода) цеви тк канализације у техничку просторију. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40mm полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место где је потребно монтирати опрему Телекома).

- уколико се планира монтажа рек ормана онда ће се приводни оптички кабл завршити на печ панелу одговарајућег капацитета на којем су завршене унутрашње тк инсталације

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничкој просторији не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- у грађевинским структурама које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

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

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

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

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

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу "Телеком Србија" а.д..

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

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

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

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања истих и гарантује непрекидност сервиса.

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

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као

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

цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњу тк канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа "Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Овим условима дате су препоруке за изградњу унутрашњих тк инсталација и приводне тк канализације у циљу стварања могућности прикључења предметних објеката на тк мрежу. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметних објеката на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекте, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација за сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

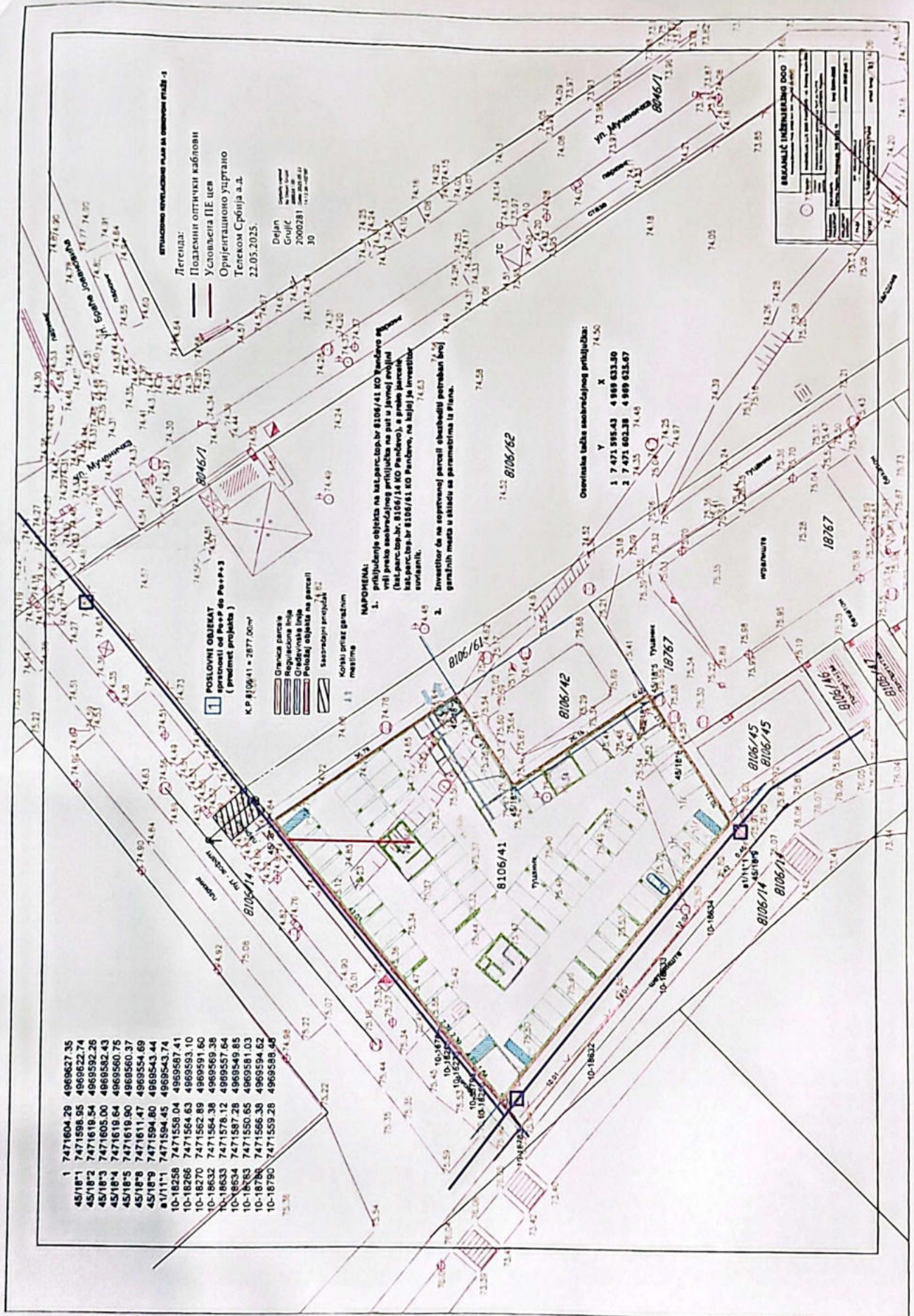
За додатне информације контакт особа је Бокић Душица, телефон 013/331 155, 064/6511 625 и Ивана Младеновић, телефон 013/331 155, 064/6511 712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan Grujić
200028130
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.05.22
14:12:59 +02'00'





Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-320/2025
Панчево,

ДОСТАВИТИ:

"MAGNOLIJA LUX" доо Панчево
Панчево, Ул. Светог Саве бр. 60 А

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву "MAGNOLIJA LUX" доо Панчево из Панчева, Ул. Светог Саве бр. 60 А, (у даљем тексту—Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009—испр, 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. Р Србије" бр. 87/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи пословног објекта у Панчеву, на кат. парцели топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

Приступ наведеној кат. парцели топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево остварен је постојећим саобраћајним прикључком изграђеним у Ул. Мученичкој на кат. парцели топ. бр. 8046/1 К.О. Панчево, како је то приказано на идејном решењу које је урадио "BRKANLIĆ INŽENJERING DOO" Нови Сад, Ул. Корнелија Станковића бр. 11/46.

За постојећи саобраћајни прикључак потребно је обезбедити службености пролаза, под условом ако за кат. парцеле које се користе за службеност пролаза постоји правни основ-својина, или службеност пролаза у корист кат. парцеле топ. бр. 8106/41 К.О. Панчево, или ако се парцеле за службеност пролаза формирају као јавна својина и градско грађевинско земљиште-улица.

За коришћење постојећег саобраћајног прикључка изграђеном у Ул. Мученичкој на кат. парцели топ. бр. 8046/1 К.О. Панчево, обезбедити службености пролаза преко кат. парцела топ. бр. 8106/61 и 8106/14 К.О. Панчево, под условом да за наведене кат. парцеле постоји правни основ-својина, или службеност пролаза у корист парцеле 8106/41 К.О. Панчево, или ако се наведене кат. парцеле за службеност пролаза формирају као јавна својина и градско грађевинско земљиште-улица.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



Под условом да се кат. парцела топ бр. 8106/14 за службеност пролаза формира као јавна својина и градско грађевинско земљиште-улица, тада је неопходно да се претходно исходују посебни услови и Решење за изградњу саобраћајног прикључка преко постојећих паркинг места.

У Члану 22 д Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.07/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), прописано је да саобраћајни прикључак мора бити пројектован и изведен тако да се избегне укидање изграђених паркинг места, а уколико то није могуће, траса прикључка мора бити тако дефинисана да се укинута паркинг места садрже целим својим ширинама у траси планираног прикључка осим једног паркинг места које може бити део прикључка и у мањој ширини од ширине паркинг места.

Имајући у виду горе наведено потребно је саобраћајни прикључак планирати тако да се укине највише два паркинг места и да Инвеститор на рачун буџета Града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара за свако укинута паркинг место.

За коришћење постојећег саобраћајног прикључка на коловоз Ул. Мученичке на кат. парцели топ. бр. 8046/1 није потребно прибављање посебних услова и сагласности од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево, а такође се и забрањује извођење било каквих радова на јавној површини без претходне сагласности ЈП „Урбанизам“ Панчево, осим извођења регулисања саобраћаја.

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

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

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Решавајући по захтеву "MAGNOLIJA LUX" доо Панчево из Панчева, Ул. Светог Саве бр. 60 А, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима ("Сл. гласник Р Србије", бр. 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Директор

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1

Славе Бојачићевски, дипл. инж. архитектуре



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051398, Матични број: 08404015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE
"VODOVOD I KANALIZACIJA"
PANČEVO, Oslobođenja 15
Tel/fax 013-345-377
e-mail adresa: office @ vodovodpa.rs



PANCEVO

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-11160/1

Панчево, 24. 9. 2025. год.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО, ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ
И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ПАНЧЕВО, Трг Краља Петра

Инвеститор: „Magnolija lux doo“, Улица Светог Саве бр. 60а Панчево
Пуномоћник: „Брканлић инжењеринг“ доо Корнелија Станковића бр. 11/46, Нови Сад, Марина Попов, д.и.а.
Место градње: Панчево, Улица Миладина Поповића, кат.парц. 8106/41 КО Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића

На основу вашег захтева који се односи на издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем инсталација дата је у прилогу).
- Пројектант на изради идејног решења је „Брканлић инжењеринг“ доо Корнелија Станковића бр. 11/46 Нови Сад, Марина Попов, д.и.а. (бр. пројекта Е006-2025 август 2025)
- Захтевани пречници прикључака су: водовод PE OD 110, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 200. Прикључни шахтови приказани су у пројектној документацији, налазе се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- **Инвеститор је дужан да за изградњу прикључака (на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију)на парцели 8106/61 КО Панчево на којој је предвиђено прикључање по достављеном идејном решењу, прибави писмену сагласност свих сувласника, оверену код надлежног предузећа.**

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 160 у улици Светозара Милетића.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налазити се на око 1,50m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара. Тражени пречник прикључка је PE OD 110.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 80/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.

- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- Прикључање објекта извести на постојећи прикључак који се налази на катастарској парцели 8106/61 КО Панчево у улици Светозара Милетића (уз писмену сагласност власника прикључка и писмену сагласност власника парцеле 8106/61 КО Панчево). У достављеном решењу дат је положај постојећег прикључног фекалног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију OD 300 у улици Светозара Милетића. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног шахта, налази се на око 1,5m од регулационе линије парцеле 8106/61 КО Панчево. Тражени пречник прикључка је OD 200.
- **Предвидети прикључење дна прикључка у врх градске атмосферске канализације.**
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
 - Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
 - Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
 - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
 - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
 - Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
- НАПОМЕНА 1:** Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објекта.
- НАПОМЕНА 2:** Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Издавањем ових услова престаје важност техничких услова број Д-5740/1 од 2.06.2025. године

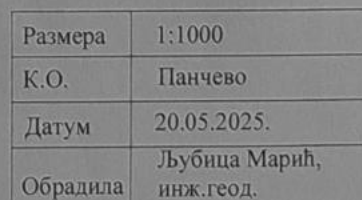
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта спратности од По+П до По+П+3, кат. парц. бр. 8106/41 КО Панчево у Панчеву, ул. Миладина Поповића је 10.986,00 дин. (без ПДВ – а)

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



ВД ДИРЕКТОР

Ненад Ракић, дипл. менаџер





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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-370715-25/3

Панчево, 15.09.2025

МАГНОЛИЈА ЛУЏ ДОО

СВЕТОГ САВЕ бр. 60А

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 15.09.2025. године, поднетог у име MAGNOLIJA LUX DOO, ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ бр. 60А на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, ПАНЧЕВО, МИЛАДИНА ПОПОВИЋА парцела број 8106/41, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. Е006-2025 од 08.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево. ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање Уговора о изградњи недостајућих ЕЕО : МБТС типа EB21 1*1000kVA са сн и нн водовима, између Инвеститора и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево.

Изградња дистрибутивне трафостанице на јавној површини на парцели 8106/14 КО Панчево

Грађевински објекат трафостанице је приземни слободностојећи, састављен од префабрикованих армирано - бетонских елемената и састоји се од једне просторије. На одстојању од 1м од објекта трафостанице се полаже у тло, контура уземљивача од бакарног ужета.

Након изградње дистрибутивне ТС 20/0,42kV типа EB-21 са СН и НН кабловским водовима, стећи ће се услови за прикључење предметних објекта из будуће ТС 20/0,4kV

Од слободних нисконапонских извода будуће дистрибутивне трансформаторске станице изградити нисконапонски кабловски вод каблом типа PP00-A 4x150mm2 до КПКЕВ на

47C

фасади предметних објеката . НН кабловски водови треба да имају свој коридор кроз БЕТОНСКУ канализу која иде по плафону нивоа -1 и РЕВИЗИОНЕ ШАХТЕ код сваког КПК И СКРЕТАЊА НН КАБЛОВА на траси будућих енергетских каблова, а све у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: УЛАЗ А

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту , за уградњу 4(четири) ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 3800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П (за напајање МОМО-ва), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm и 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm, У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

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

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту , за уградњу 2(два) ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ-4 шемиран по шеми ПИ-1ц Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2*600mm, висине 1000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за напајање ПОММ-4), потребно је обезбедити простор ширине 2*440mm, висине 980mm и дубине 165mm . У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

УЛАЗ Б

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту , за уградњу 2 (два) ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и 2 (два) ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила , Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П (за напајање МОМО-ва), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm и 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm, У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта , исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П(КПКЕВ-1П) , на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П (КПКЕВ-1П).

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 $1 \times 70\text{mm}^2$.

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спуствима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија обезбеди бетонску кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова , а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Обавеза Странке је да од кабловских прикључних кутија обезбеди кабловску канализацију до ормана мерних места за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$ а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара)

Обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија обезбеди дуж целе трасе и парцеле по плафону нивоа -1 БЕТОНСКУ кабловску канализацију и РЕВИЗИОНЕ ШАХТЕ код сваког КПК и скретања, за трасу будућих енергетских каблова, а све у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара.

Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1\text{сек.}$ 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 16mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НОВОФОРМИРАНИ НН ИЗВОДИ ИЗ БУДУЋЕ ТС

Опис прикључка до мерног места:

Улаз А

од два слободна нн извода (извод 1 и извод 2) из будуће ТС до КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П (за напајање момова) изградити два кабловска вода каблом типа РР00-А $4 \times 150\text{mm}^2$

На фасади или ајфору предметног Објекта уградити КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ОММ 1, 2 и 4) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (**извод 1**)

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ОММ 3 и 5) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (**извод 2**)

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Поред КПКЕВ-2П објекта уградити КПКЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак) и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом.

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х16мм².

Оба КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4х25мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

Извод 3:

Од новоформираног нисконапонског извода у будућој трафостаници изградити кабловски вод каблом типа РР00 А 4х150мм² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади (за ПОММ-4 за ресторан).

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ4, повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Извод 4:

Од новоформираног нисконапонског извода у будућој трафостаници изградити кабловски вод каблом типа РР00 А 4х150мм² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади (за ПОММ-4 за вентилацију гараже са спринклером).

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ4, повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Улаз Б

од два слободна нн извода (**извод 5** и **извод 6**) из будуће ТС до КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П (за напајање момова) изградити два кабловска вода каблом типа РР00-А 4х150мм²

На фасади или ајфору предметног Објекта уградити КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ОММ 1, 2 и 3) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (**извод 5**)

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ОММ 4) повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². (**извод 6**)

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Опис мерног места:

УЛАЗ А

У улазу објекта или ајнфурту, четири МОММ -9 и једног МОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

један орман типа ПОММ-1 који су опремљени са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

На спољашњој фасади објекта ОММ типа ПОММ-4 (за ресторан) са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

На спољашњој фасади објекта ОММ типа ПОММ-4 (за гаражу са спринклером) са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

УЛАЗ Б

У улазу објекта или ајнфурту, два МОММ-9 и два МОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси- мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
ОММ 1 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ2 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ3 МОММ9 УЛАЗ А						
1	АПАРТМАН	7	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ4 МОММ9 УЛАЗ А						
1	ЛОКАЛ 4	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 5	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ГАРАЖА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
5	ОСВЕТЉЕЊЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	ЛОКАЛ 2	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно,2
7	ЛОКАЛ 1	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
8	ЛОКАЛ 3	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ОММ5 МОММ6 УЛАЗ А						
1	ЛОКАЛ 7	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 6	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 8	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
4	ЛОКАЛ 11	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЛОКАЛ 10	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	ЛОКАЛ 9	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
ОММ6 ПОММ4 ПИ-1Ц УЛАЗ А						
1	РЕСТОРАН	1	60	Аутоматски	100	Полуинд МГ
ОММ7 ПОММ4 ПИ-1Ц УЛАЗ А						
1	ВЕНТИЛАЦИЈА ЗА ОДИМЉАВАЊЕ ГАРАЖЕ	1	55	Аутоматски	100	Полуинд МГ
ОММ8 ПОММ1 УЛАЗ А						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
ОММ1 МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ2 МОММ9 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	9	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ3 МОММ6 УЛАЗ Б						
1	АПАРТМАН	6	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
ОММ4 МОММ6 УЛАЗ Б						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
2	ЛОКАЛ 14	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
3	ЛОКАЛ 13	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
4	ЛОКАЛ 12	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
5	ЛОКАЛ 15	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
Укупно ком:		71				

Мерни уређај: Ожичити орман мерног места према захтеваној одобреној снази и јачини осигурача. Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40A, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом.

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

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења РЕСТОРАНА од 60 (kW) мора да буде 100/5A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној

мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења ВЕНТИЛАЦИЈА, ОДИМЉАВАЊЕ И СПРИНКЛЕР ЗА ГАРАЖЕ од 55 (kW) мора да буде 100/5A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Класа тачности мерних трансформатора за одобрену снагу до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	10.518.231,23	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	2.030.237,36	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	12.548.468,59	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и

електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

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

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

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

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

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци **Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.**

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

11. Значење појединих израза

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

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

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца

физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

- спецификација

М.П.



Директор огранка

Одјавиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	НН кабловски водови				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	2,00	21.920,00	43.840,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-	м3	48,00	3.130,00	150.240,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	м	500,00	2.256,66	1.128.330,00
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	220,00	2.311,46	508.521,20
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	70,00	6.797,40	475.817,72
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	20,00	4.712,80	94.256,00
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	м3	15,00	909,68	13.645,20
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - Ø110 mm	м	90,00	16.768,80	1.509.192,00
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	18,00	5.370,40	96.667,20
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	м	600,00	21,92	13.152,00
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	м	120,00	1.317,84	158.140,80
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	20,00	5.238,88	104.777,60
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	3	35.072,00	105.216,00

"ЕД Панчево"

6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника,	m3	40	700,00	28.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута	m3	40	1.644,00	65.760,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине	м	650	85,00	55.250,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских	ком	1	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	600	200,00	120.000,00
Укупно НН прикључни водови					4.696.277,72
2. Обрачунско мерење УЛАЗ А					
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу	ком	4,00	168.333,14	673.332,56
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу	ком	1,00	117.483,57	117.483,57
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим мерењем	ком	40,00	34.996,25	1.399.850,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују	ком	21,00	860,95	18.079,95
3.3.3	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 20 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	75,00	861,95	64.646,25
3.3.6	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 40 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	3,00	1.055,70	3.167,10
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	6,00	886,95	5.321,70
3.3.8	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 63 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898	ком	15,00	1.305,70	19.585,50
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	4,00	62.472,00	249.888,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.692,00	70.692,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.4.2	Испорука и уградња струјног мерног трансформатора 0,4kV преносног односа од 75/5 А/А до 100/5А/А, индуктивни, пролазни, кл.0,5; 2,5VA, ФS=5;	ком	6,00	14.048,48	84.290,88

Предмер и предрачун

3.2.4	Испорука и уградња трофазног бројила активне и реактивне енергије за полуиндиректно прикључење опремљено целуларним LTE комуникационим модемом	КОМ	2,00	55.809,25	111.618,50
3.1.38	ИСПОРУКА И УГРАДЊА ШЕМИРАНОГ ПОММ-4 ЗА ПОЛУИНДИРЕКТНО МЕРЕЊЕ ОПРЕМЉЕНОГ ПО ШЕМИ ПИ-1ц У ЗИД	КОМ	2,00	88.661,47	177.322,94
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
3.3.11	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 100А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	6,00	1.106,96	6.641,76
3.3.12	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 125А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	6,00	1.106,96	6.641,76
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	6,00	1.106,96	6.641,76
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	6,00	1.106,96	6.641,76
Укупно обрачунско мерење					3.055.427,43
3.	Обрачунско мерење УЛАЗ Б				
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу	КОМ	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу	КОМ	2,00	117.483,57	234.967,14
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	29,00	34.996,25	1.014.891,25
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	860,95	0,00
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	861,95	0,00
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	886,95	5.321,70
3.3.8	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 63 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898	КОМ	9,00	1.305,70	11.751,30
3.3.3	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 20 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10кА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	72,00	861,95	62.060,40
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	62.472,00	62.472,00

3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.692,00	70.692,00
3.3.11	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 100А, морају да поседују IEC 60269,	ком	0,00	1.106,96	0,00
3.3.12	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 125А, морају да поседују IEC 60269,	ком	0,00	1.106,96	0,00
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	6,00	1.106,96	6.641,76
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	6,00	1.106,96	6.641,76
Укупно обрачунско мерење					1.812.105,59
4.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	392.960,00	392.960,00
УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					392.960,00
5.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	ком	3,00	8.590,00	25.770,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	6,00	7.012,00	42.072,00
	мерење дужине кабла	ком	6,00	2.859,00	17.154,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	6,00	14.590,00	87.540,00
	надзор над изградњом еео	пауш	1,00	188.868,00	188.868,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ ПИМГ	КОМ	2,00	3.634,00	7.268,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација	ком	69,00	626,00	43.194,00
	испитивање смт	пауш	2,00	11.924,00	23.848,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до	ком	6,00	4.712,80	28.276,80
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					543.990,80
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					10.500.761,54

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

15.09.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-370715-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ						
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43.5кЊ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00
				ЗБИР:	17.469,69	0,00
нн водови за улаз А и Б						
1	нн водови	рсд	1,00	4.696.277,72	4.696.277,72	0,00
				ЗБИР:	4.696.277,72	0,00
омм улаз А						
1	омм улаз А (момм,тб,кпк)	рсд	1,00	3.055.427,43	3.055.427,43	0,00
				ЗБИР:	3.055.427,43	0,00
омм улаз Б						
1	омм улаз Б (момм,тб,кпк)	рсд	1,00	1.812.105,59	1.812.105,59	0,00
				ЗБИР:	1.812.105,59	0,00
остало						
1	остали трошкови	рсд	1,00	543.990,80	543.990,80	0,00
				ЗБИР:	543.990,80	0,00
документација						
1	пројекат и документација за нн водове	рсд	1,00	392.960,00	392.960,00	0,00
				ЗБИР:	392.960,00	0,00
					УКУПНО	10.518.231,23
					ПДВ 20%	2.103.646,25
					ИЗНОС	12.621.877,48
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	ЛОКАЛ 1 (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
2	ЛОКАЛ 3 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	ЛОКАЛ 5 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
5	ЛОКАЛ 7 (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
6	ЛОКАЛ 12 (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
7	ЛОКАЛ 14 (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
8	ЛОКАЛ 15 (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
9	АПАРТМАН (Широка потрошња)	kW	676,20	1.397,95	945.293,79	0,00
10	ЛОКАЛ 2 (Широка потрошња)	kW	27,60	1.397,95	38.583,42	0,00
11	ЛОКАЛ 4 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
12	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	86,94	1.397,95	121.537,77	0,00
13	ОСВЕТЉЕЊЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
14	ЛОКАЛ 6 (Широка потрошња)	kW	43,47	1.397,95	60.768,89	0,00
15	ЛОКАЛ 8 (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
16	ЛОКАЛ 9 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
17	ЛОКАЛ 10 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
18	ЛОКАЛ 11 (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
19	РЕСТОРАН (Ниски напон)	kW	60,00	2.329,91	139.794,60	0,00

20	ВЕНТИЛАЦИЈА ЗА ОДИМЉАВАЊЕ ГАРАЖЕ (Ниски напон)	kW	55,00	2.329,91	128.145,05	0,00
21	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
22	ЛОКАЛ 13 (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
	ЗБИР:				2.030.237,36	0,00
				УКУПНО	2.030.237,36	0,00
				ПДВ 20%	406.047,47	0,00
				ИЗНОС	2.436.284,83	0,00
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
				СВЕГА	12.548.468,59	0,00
				ПДВ 20%	2.509.693,72	0,00
				ИЗНОС	15.058.162,31	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„MAGNOLIA LUX“ ДОО

СВЕТОГ САВЕ бр. 60А
26000 ПАНЧЕВО

Ваш број:

05-02-4-14/1197-1

Наш број:

Датум:

29. 09. 2025

Предмет: Измена и допуна Техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности По+П+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића, на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева (нема број), од (нема датум), наш број 05-02-4-14/1197 од 11.09.2025.год., за измену и допуна техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектске разраде локације за изградњу пословног објекта спратности По+П+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића, на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

Услови за израду Урбанистичког пројекта број 05-02-4-14/587-1 од 04.06.2025 год. за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 8106/41 к.о. Панчево које издао ЈП „СРБИЈАГАС“ РЈ „Дистрибуција Панчево су и даље важећи.

С поштовањем,

Винци стручни сарадник

Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Достављено:

1. Наслову
2. Служби ДПГ
3. Архиви



Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

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

2100 Нови Сад, Народниог Фронта 12/VII
Тел. 021/481-2703
Факс. 021/481-4305
21000 Нови Сад, Народниог Фронта 12/VII



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 531/7

Дана: 17.11.2025.

П а н ч е в о

ДМ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 531/6 од 27.10.2025. године, подносиоца захтева „MAGNOLIJA LUX“ ДОО Панчево, Светог Саве бр. 60а, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 8106/41 к.о. Панчево, за потребе изградње пословног објекта, спратности По+П - По+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 8106/41 к.о. Панчево, за потребе изградње пословног објекта, спратности По+П - По+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића, који је израдио Јасмина Јованов ПР „Мастер Пројект 2015“ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ НАДЗОР И ИЗВОЂЕЊЕ ПАНЧЕВО, Његошева бр. 1, одговорни урбаниста Тамара Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1242 10

МОЖЕ ДОБИТИ ПОЗИТИВНО МИШЉЕЊЕ.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 8106/41 к.о. Панчево, за потребе изградње пословног објекта, спратности По+П - По+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића, потврђено је да су у потврђено је да су у исти уграђени услови Завода бр. 531/2 од 02.6.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 8106/41 к.о. Панчево, за потребе изградње пословног објекта, спратности По+П - По+П+3, у Панчеву, улица Миладина Поповића.

Вршилац дужности директора

Милица Минић



3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI PO+P - PO+P+3 , U PANČEVU, MILADINA POPOVIĆA

INVESTITOR: „MAGNOLIJA LUX“ doo, Pančevo, Svetog Save 60a

INVESTITOR	„MAGNOLIJA LUX“ doo
MESTO I ADRESA	Pančevo, Svetog Save 60a
MESTO IZGRADNJE	Pančevo, Miladina Popovića
BROJ PARCELE	8106/41 KO Pančevo

Povod za izradu ovog projekta je zahtev investitora da se obezbede uslovi za izgradnju poslovnog objekta spratnosti Po+P - Po+P+3, na ostalom građevinskom zemljištu, u **okviru zone sportsko-poslovne namene - Sportsko-poslovni kompleks, deo bloka 066**, u granicama građevinskog područja naselja.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), „urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.“.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se:

- Izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- Utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj parceli za potrebe izgradnje poslovnog objekta.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1.Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Članovi 60, 61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br.72/09 i 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)
- Članovi 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025).
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Glasnik RS“ br.22/15), u daljem tekstu Pravilnik.

Ovaj urbanistički projekat stupa na snagu danom potvrđivanja od strane nadležnog organa Grada Pančeva.

1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je PGR –Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Sl.list grada Pančevo” br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna , 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu „Plan“:

Zemljište obuhvaćeno katastarskom parcelom top.br. **8106/41 KO Pančevo**, prema Planu, je u okviru granica zone sportsko-poslovne namene - Sportsko-poslovni kompleks, deo bloka 066, građevinsko zemljište ostale namene.

Urbanistički projekat kao detaljna razrada delova prostora obuhvaćenih ovim Planom predviđeno je da se izrađuje u sledećim slučajevima:

- Objekti koji zahtevaju posebne uslove projektovanja
- Kod izgradnje 5 i više funkcionalnih jedinica u slučajevima izgradnje višeporodičnih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata
- Kod izgradnje poslovnih objekata većih od 500m² bruto površine

2.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela top.br. 8106/41 KO Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku br. 066, u zoni sportsko-poslovne namene, u Sportsko-poslovnom kompleksu, na građevinskom zemljištu ostale namene.

Kat. parcela top. br. 8106/41 KO Pančevo se sa svoje severozapadne i jugozapadne strane graniči sa kat.parc.top. br. 8106/14 KO Pančevo (put u javnoj svojini i kej-šetaliste) ; sa severoistočne strane se graniči sa kat.parc.top. br. 8106/61 i 8106/42 KO Pančevo a sa jugoistočne strane se graniči sa kat.parc.top. br. 18767 i 8106/45 KO Pančevo. Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela - kat. parcela br. 8106/41 KO Pančevo, definisana je tačkama, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969557.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471559.28	4969588.48

Površina kat.parc.top.br.8106/41 KO Pančevo, prema Listu nepokretnosti iznosi 28a 77m².

Sportsko-poslovni kompleks, deo Bloka 066, ima površinu od oko 15605m². Katastarska parcela koja je predmet UP-a, u okviru kompleksa, ima površinu od 2877m² što čini 18,44% površine kompleksa.

S obzirom da su u Planu urbanistički parametri utvrđeni u odnosu na ceo sportsko-poslovni kompleks (namena, indeks zauzetosti, slobodne/zelene površine, broj parking mesta...), i da su priključenja na komunalnu infrastrukturu planirani u okviru kompleksa, to deo kompleksa, u kome se nalazi predmetna parcela, sa delom planirane pristupne saobraćajnice (parcele 8106/61 KO Pančevo)sa

delom javne saobraćajnice (produžetkom ulice Svetozara Miletića na kat.parc.top.br.8106/14 KO Pančevo), do priključenja na ulicu Miladina Popovića (kat.parc.top.br.8046/1 KO Pančevo) preko postojećeg saobraćajnog priključka, čini obuhvat urbanističkog projekta.

Granica obuhvata urbanističkog projekta data je u grafičkom prilogu br.3a i definisana je tačkama predmetne parcele, kao i tačkama I – VIII , čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Koordinate obuhvata:

	Y	X
I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.23	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471617.93	4969545.16
VII	7471646.00	4969565.57
VIII	7471604.28	4969627.34

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Plana. Površina predmetne katastarske parcele – kat.parc.top.br.8106/41 KO Pančevo iznosi 28a 77m2 (2877 m2).

Na kat.parc.top.br.8106/41 KO Pančevo planirana je izgradnja jednog poslovnog objekta, spratnosti Po+P - Po+P+3.

3.USLOVI IZGRADNJE

(Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu:

- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu
- uslova i rešenja pribavljenih od nadležnih organizacija i organa
- podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa
- projektnog zadatka investitora

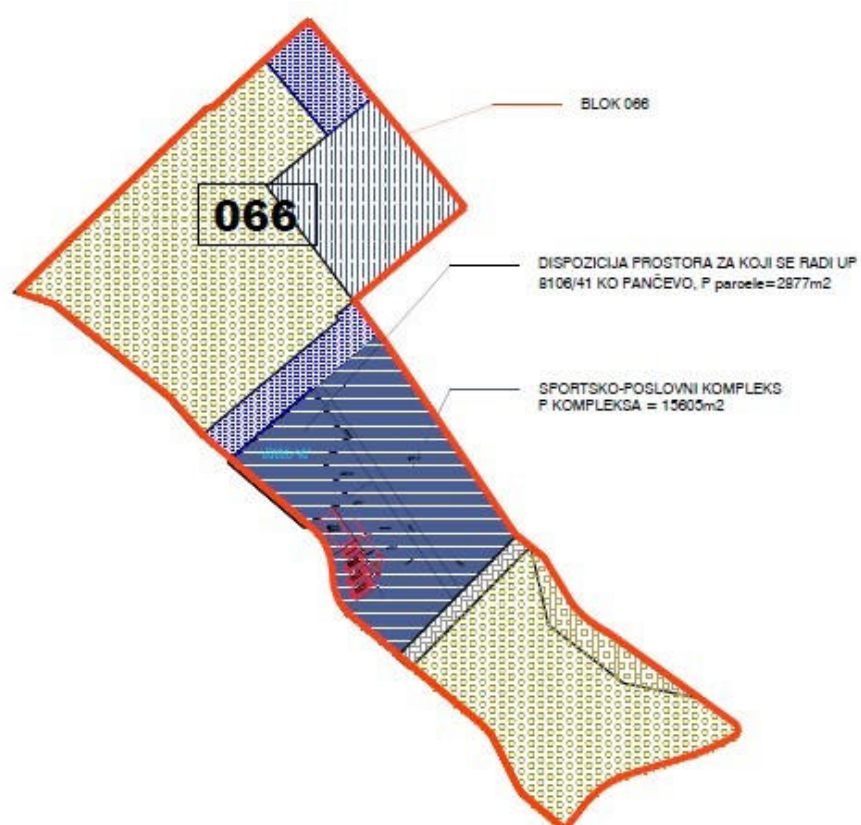
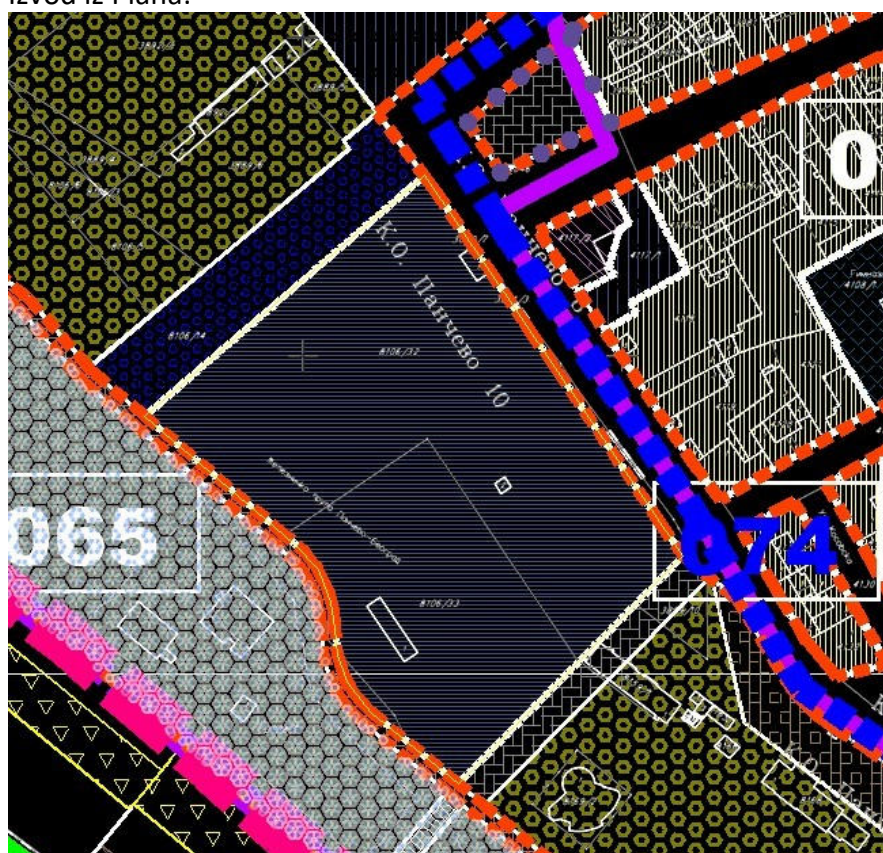
Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije - građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli.

Uslovi izgradnje namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su „Planom“.

Predmetna parcela 8106/41 KO Pančevo se nalazi u okviru Sportsko-poslovnog kompleksa, deo bloka 066.

Sportsko-poslovni kompleks, deo Bloka 066, ima površinu od oko 15605m². Katastarska parcela koja je predmet UP-a, u okviru sportsko-poslovnog kompleksa, ima površinu od 2877m² što čini 18,44% površine kompleksa.

Izvod iz Plana:



„Geosrbija“:



Parametri iz Plana (B2.6.1.Sportsko-poslovna namena, Sportsko-poslovni kompleks, deo Bloka 066) :
„Regulacija:

***Izgradnju u okviru kompleksa** izvesti prema potrebama korisnika, pravilima i propisima koji važe za izgradnju objekata određene namene, a u okviru sledećih parametara:*

- **maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,80**

*Napomena: otvoreni sportski tereni, eventualni površinski parking prostori u okviru kompleksa, ulaze u kalkulaciju indeksa zauzetosti. **Ostatak od 0,20 moraju biti uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije.***

- **maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2.3**

- maksimalna dozvoljena spratnost objekata u kompleksu je:

- **za objekte koji se nalaze na uglovima kompleksa = P+3**

osim za ugaoni objekat koji se nalazi na prostoru prema objektu "Vetrenjača" koji je maksimalne dozvoljene spratnosti P+2

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30o*

- **za deo objekta koji se nalazi iznad pešačkog prolaza u kompleks = P+3**

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30o*

- za ostale objekte u kompleksu = P+2

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30o*

- za objekte ka keju (koji se nalaze između ugaonih objekata) = P+1

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30o*

.....

- svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrološke prirode

- **maksimalna visina venaca u kompleksu je:**

- za objekte spratnosti P = 4.80m

- za objekte spratnosti P+1 = 8.40m

- za objekte spratnosti P+2 = 12.00m

- za objekte spratnosti P+3 = 15.60m

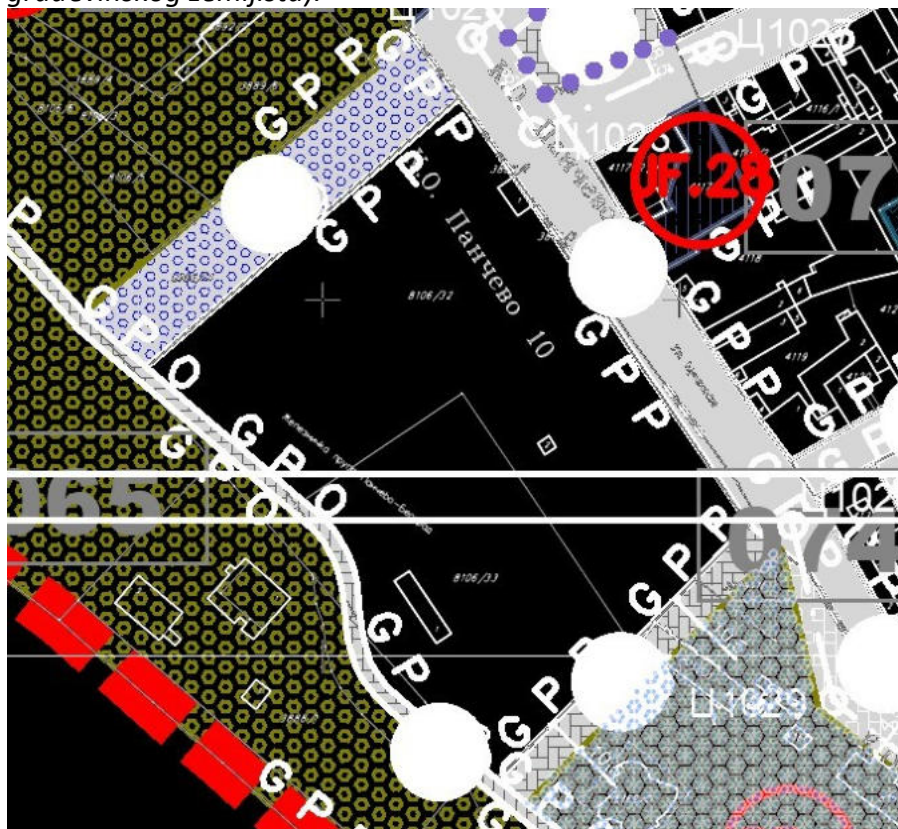
.....

Pravila građenja, Pravila za obrazovanje građevinske parcele, Utvrđivanje regulacionih i građevinskih linija:

Planom su utvrđene regulacione linije svih saobraćajnica i tamiškog keja, i to kao regulacione linije po postojećoj granici parcele-kompleksa i kao planirane regulacione linije. Širine regulacionih linija saobraćajnica date su na grafičkom prilogu.

.....

Uslovi parcelacije za javno građevinsko zemljište dati su na grafičkom prikazu B13a (Plan podele građevinskog zemljišta).



Postojeća parcelacija u okviru sportsko-poslovnog kompleksa se može zadržati ili se kompleks može parcelisati u skladu sa njegovim funkcionalno-tehničkim i prostornim celinama, s tim da **minimalna površina parcele iznosi 140m², a minimalna širina fronta parcele 7.00m.**

Prilikom eventualne parcelacije indeks izgrađenosti i indeks iskorišćenosti primenjivaće se kumulativno za ceo kompleks, a prema odrednicama definisanim u poglavlju 4.1.8.1. ovog Plana, odnosno, neće se primenjivati na novoformirane parcele pojedinačno.

Prema i na susednim parcelama u okviru kompleksa, dozvoljava se formiranje otvora, odvodnjavanje atmosferskih voda, izgradnja građevinskih elemenata, provlačenje infrastrukture za potrebe kompleksa ili za potrebe pojedinačnog objekta, ostvarivanje unutrašnjih saobraćajnih površina, korišćenje svih garažnih ili parking mesta i ostalih uslova definisanih ovim Planom.“

Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastar. opština	Br. Lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina Način korišćenja	Imaoci prava na objektu Svojina privatna
8106/41	Pančevo	20392	Gradsko građevinsko zemljište			MAGNOLIJA LUX DOO 1/1	MAGNOLIJA LUX DOO 1/1
		1	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	6m ²	Obj. Ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu	1 Pomoćna zgrada	
		2	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	2871m ²			
				28a 77m ²			

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 20392 KO Pančevo, na parceli je upisana jedna pomoćna zgrada. Predviđeno je rušenje svih objekata na parceli.

U obuhvatu ovog projekta nalazi se i kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo, preko koje se uspostavlja priključenje predmetne parcele (kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo), dalje preko javne saobraćajnice (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo) na postojeći saobraćajni priključak u ulici Miladina Popovića (kat.parc.top.br.8046/1 KO Pančevo).

Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastar. opština	Br. Lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina
8106/61	Pančevo	20560	Gradsko građevinsko zemljište			DOO „AMC ZVEZDA“ 60/100 MAGNOLIJA LUX DOO 20/100 PREDUZEĆE ZA TRGOVINU „PAN LEDI“ DOO PANČEVO 20/100
			Zemljište uz			

			zgradu i drugi objekat	1041m ²		
				10a 41m ²		

Kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo je u suvlasništvu DOO „AMC ZVEZDA“ 60/100, MAGNOLIJA LUX DOO 20/100 i PREDUZEĆE ZA TRGOVINU „PAN LEDI“ DOO PANČEVO 20/100. Formirana je kao pristupna saobraćajnica parcelama u okviru kompleksa.

3.1. Planirana namena i dispozicija objekta

Katastarska parcela top.br. 8106/41 KO Pančevo se nalazi u gradskom bloku br.066 u zoni građevinskog zemljišta ostale namene – Sportsko - poslovne namene. Površina parcele je: (parcela br. 8106/41) - 2.877,00m². Na predmetnoj parceli postoji 1 objekat predviđen za rušenje - Objekat br.1 - 6,00 m² (objekat koji ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu).

Pristup parceli je preko planirane pristupne saobraćajnice (parcela br. 8106/61 KO Pančevo) koja se priključuje na saobraćajnicu (parcela br. 8106/14 KO Pančevo), produžetak ul. Svetozara Miletića, do postojećeg saobraćajnog priključka na ulicu Miladina Popovića (kat.parc.top.br. 8046/1 KO Pančevo). Katastarska parcela se nalazi u obuhvatu Sportsko - poslovnog kompleksa.

Predmetna parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, pozicionirana je u ulici Miladina Popovića i orijentisana ka regulacionim linijama i planiranoj pristupnoj saobraćajnici.

Na parceli je predviđena izgradnja Poslovnog objekta, spratnosti od Po+P do Po+P+3 sa lokalima različitih namena (poslovno – administrativni, trgovina i ugostiteljstvo) u prizemlju, apartmanima za izdavanje na I i II spratu i etaži potkrovlja, sa restoranom sa pratećim prostorijama koji se nalazi na III spratu na uglu objekta prema regulaciji. Na etaži -1 predviđena su garažna parking mesta za potrebe poslovnog objekta sa pratećim sadržajima.

Površina građevinske parcele prema prepisu lista nepokretnosti iznosi 2877,00 m².

Širina građevinske parcele prema regulaciji ka produžetku ulice Svetozara Miletića (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo), **na severozapadnoj strani iznosi 63,8m**, ka međi, **sa severoistočne strane**, sa kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo (planirana pristupna saobraćajnica) - **36,8m**, a ka međi sa kat.parc.top.br. 8106/42 KO Pančevo, **sa severoistočne strane - 26,6m**, ka međi, **sa jugoistočne strane**, sa kat.parc.top.br. 8106/42 KO Pančevo - **17,5m**, sa 18767 KO Pančevo, **sa jugoistočne strane - 10,2m** i ka međi sa 8106/45 KO Pančevo – **20,0m**, a ka međi, **sa jugozapadne strane**, sa kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo (kej - šetalište, javna saobraćajna površina) - **58,0m**.

Jedna građevinska linija se sa severozapadne strane poklapa sa regulacionom linijom prema produžetku ulice Svetozara Miletića (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo). Druga građevinska linija je od regulacione linije na jugozapadu (kej, kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo) udaljena 5,0m, formirajući, pritom, „prednje dvorište“. Istovremeno, udaljenjem ove građevinske linije za 5,0m od regulacije, dobilo se i **udaljenje iste građevinske linije od 9,0m – 9,2m od kejskog zida**, te je ovim ispoštovan uslov iz Plana:

*„Izmena regulacije u Planu podrazumeva i pomeranje pozicije **građevinske linije** prema uslovima JVP "Vode Vojvodine" Novi Sad od 16.11.2006.god. br. 02-1335/4 sa 15m od kejskog zida **na 9m od kejskog zida**. U skladu sa ovim uslovima dozvoljeno je korišćenje zone ka kejskom šetalištu.“*

Građevinska linija se na severoistoku poklapa sa međom ka kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo (planirana pristupna saobraćajnica), na jugoistoku se poklapa sa međom ka kat.parc.top.br. 8106/42 KO Pančevo i delom sa međama ka kat.parc.top.br. 8106/45 i 18767 KO Pančevo.

Saobraćajni prilaz predmetnoj parceli se ostvaruje preko postojećeg saobraćajnog priključka u ulici Miladina Popovića (kat.parc.top.br. 8046/1 KO Pančevo), preko parcele 8106/14 KO Pančevo, produžetak ul.Svetozara Miletića i preko parcele 8106/61 KO Pančevo, planirane pristupne saobraćajnice.

Pešački pristup objektu ostvaruje se sa ulične strane sa trotoara i preko pristupne saobraćajnice, kao i sa pešačkog Keja na Tamišu.

Unutrašnje dvorište i deo od objekta do Keja na Tamišu (prednje dvorište ka regulaciji) su predviđeni u delu kao zelena površina. U dvorišni deo se pristupa sa Keja, sa trotoara produžetka saobraćajnice Svetozara Miletića i sa planirane pristupne saobraćajnice.

Na parceli je predviđena izgradnja Poslovnog objekta, spratnosti od Po+P do Po+P+3 sa lokalima različitih namena (poslovno – administrativni, trgovina i ugostiteljstvo) u prizemlju, apartmanima za izdavanje na I i II spratu i etaži potkrovlja, sa restoranom sa pratećim prostorijama koji se nalazi na III spratu na uglu objekta prema regulaciji. Na etaži -1 predviđena su garažna parking mesta za potrebe poslovnog objekta sa pratećim sadržajima.

Prema Idejnom rešenju, osnova objekta je nepravilna, a maksimalne dimenzije objekta u osnovi: severozapadna strana 58,7m, severoistočna 36,8m+26,6m, jugoistočna 17,5m+17,8m i jugozapadna 58,6m.

BRUTO izgrađena površina poslovnog objekta je **8.885,30m²**.

BRGP nadzemno poslovnog objekta iznosi **6.298,90m²**.

Ukupna NETO površina poslovnog objekta je **7.940,74m²**.

Uslov iz Plana:

»Prilikom eventualne parcelacije indeks izgrađenosti i indeks iskorišćenosti primenjivaće se kumulativno za ceo kompleks, a prema odrednicama definisanim u poglavlju 4.1.8.1. ovog Plana, odnosno, neće se primenjivati na novoformirane parcele pojedinačno.«

INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE:

Predviđeni **indeks zauzetosti parcele je 70,56%**.

Površina zemljišta **pod objektom je 2.030,10m²**, odnosno **70,56%** parcele

Zelene (nezastрте) površine zauzimaju 132,75m², odnosno 4,62% parcele.

Slobodne i pešačke površine zauzimaju 714,15m², odnosno 24,82% parcele.

Ukupno **uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije** zauzimaju **846,85m²**, odnosno **29,44%** parcele.

INDEKS ZAUZETOSTI U OKVIRU KOMPLEKSA (USLOV IZ PLANA):

Predviđeni **indeks zauzetosti** na parceli, sa ostalim zauzetostima u kompleksu je **35,72%** (što je manje od **max 80%** utvrđenih Planom).

Ukupno **uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije na parceli**, sa ostalim zauzetostima u kompleksu iznose **64,28%**, (što je više od min 20% utvrđenih Planom).

INDEKS IZGRAĐENOSTI PARCELE:

Predviđeni **indeks izgrađenosti je 2,19.**

INDEKS IZGRAĐENOSTI U OKVIRU KOMPLEKSA (USLOV IZ PLANA):

Predviđeni **indeks izgrađenosti** na parceli, sa ostalim izgrađenostima u kompleksu je **0,69** (što je manje od **max 2,3** utvrđenih Planom).

Projektom je predviđeno da poslovni objekat na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, ostvari 6.298,90m² bruto nadzemno.

Na etaži -1 je organizovana jedna garaža sa pristupom preko kolske rampe (grejana rampa sa postavljenim rešetkama za odvođenje vode na ulaznom delu rampe i na silazu sa rampe) sa 81 garažnim mestom od kojih su 4 garažna mesta za lica sa invaliditetom.

U prizemlju objekta su organizovani lokali različitih namena (poslovno – administrativni, trgovina i ugostiteljstvo). Ukupno projektovano 15 lokala.

Na spratovima (I, II i potkrovlja) su apartmani za izdavanje sa zajedničkim komunikacijama. U objektu je projektovano ukupno 49 apartmana za izdavanje.

Na III spratu je projektovan restoran sa pratećim prostorijama (sanitarni blok za goste, kuhinjski blok i blok za osoblje).

Komunikacija između etaža odvija se korišćenjem dva zasebna ulazna dela sa liftovima i glavnim stepeništima (kroz sve pripadajuće etaže). Sa nivoa etaže -1 projektovan je treći ulazni deo sa vatrogasno – evakuacionim stepeništem.

Unutar objekta je predviđena prostorija za postavljanje kontejnera čiji je broj određen prema tehničkim uslovima nadležnog JKP-a.

Na objektu je predviđen kosi krov sa kosinom od 30° koji se ambijentalno uklapa sa tradicionalnim karakteristikama područja keja, sa završnom obradom crepom, i ugaoni deo objekta sa ravnim neprohodnim krovom. Odvođenje atmosferskih voda preko olučnih horizontala i vertikala do priključka na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

3.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Jedna građevinska linija se sa severozapadne strane poklapa sa regulacionom linijom prema produžetku ulice Svetozara Miletića (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo). Druga građevinska linija je od regulacione linije na jugozapadu (keja, kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo) udaljena 5,0m, formirajući, pritom, „prednje dvorište“. Istovremeno, udaljenjem ove građevinske linije za 5,0m od regulacije, dobilo se i udaljenje iste građevinske linije od 9,0m – 9,2m od kejskog zida, te je ovim ispoštovan uslov iz Plana.

Građevinska linija se na severoistoku poklapa sa međom ka kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo (planirana pristupna saobraćajnica), na jugoistoku se poklapa sa međom ka kat.parc.top.br. 8106/42 KO Pančevo i delom sa međama ka kat.parc.top.br. 8106/45 i 18767 KO Pančevo.

Uslov iz Plana:

„Prema i na susednim parcelama u okviru kompleksa, dozvoljava se formiranje otvora, odvodnjavanje atmosferskih voda, izgradnja građevinskih elemenata, provlačenje infrastrukture za potrebe kompleksa ili za potrebe pojedinačnog objekta, ostvarivanje unutrašnjih saobraćajnih površina, korišćenje svih garažnih ili parking mesta i ostalih uslova definisanih ovim Planom.“

Kota ±0,00 (kota prizemlja) je 76,25m.n.v. Kota poda prizemlja je podignuta u odnosu na **trotoar objekta (-0,25, 76.00mnv)** sa strane keja (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo) za +0.25m zajedno sa završnom obradom poda, mereno od kote trotoara. Visina objekta je različita, u zavisnosti od spratnosti objekta. Visina najvišeg dela objekta od kote trotoara, odnosno slemena je 19.35m (94,90m.n.v.).

Kota poda prizemlja je od strane planirane pristupne saobraćajnice podignuta za 0,70m, ali se istom pristupa preko stepeništa i podiznih platformi, te preko pasaža do kote prizemlja.

Svetla visina podrumске etaže je 2,70m, prizemlja 3,86m, I-III sprata 2,85m, potkrovlja od 1,1-2,85m. Savladavanje visinske razlike osobama sa invaliditetom do ulaza u objekat, omogućeno je rampom nagiba 8,30% u delu pasaža, što je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015). U delu stepeništa sa severoistočne strane prema planiranoj pristupnoj saobraćajnici predviđa se ugradnja podizne platforme prema lokalima.

- **Jugozapadna fasada** (prema keju i prednjem dvorištu) ima procenat erkera i ispada od **43,30%**, što je manje od dozvoljenih 50,00% fasade iznad prizemlja propisanih Planom. Zauzetost pod »badžama« u okviru volumena krova iznosi **45,61%**, što je manje od dozvoljenih 50,00% površine krova propisanih Planom.

- **Severozapadna fasada** (prema regulacionoj liniji – produžetak saobraćajnice ul. Svetozara Miletića) ima procenat erkera i ispada od **23,18%**, što je manje od dozvoljenih 40,00% fasade propisanih Planom. Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

- **Severoistočna fasada** (prema planiranoj pristupnoj saobraćajnici) **nema** erkere i **ispade** na fasadi iznad prizemlja (planirana pristupna saobraćajnica je širine 7m, odnosno, manje od 10m). Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

- **Dvorišne fasade** imaju procenat erkera i ispada od **22,60%, 19,63% i 16,38%**, što je manje od dozvoljenih 30,00% fasade iznad prizemlja propisanih Planom. Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Kolski prilaz poslovnom objektu se ostvaruje sa severoistočne strane preko pristupne saobraćajnice, broj parcele 8106/61.

Pešački prilaz objektu je sa obe regulacije kroz pasaže i preko pristupne saobraćajnice kao i iz dela šireg kompleksa.

Uslov iz Plana:

»- *maksimalna visina venaca u kompleksu je:*

- *za objekte spratnosti P = 4.80m*
- *za objekte spratnosti P+1 = 8.40m*
- *za objekte spratnosti P+2 = 12.00m*
- *za objekte spratnosti P+3 = 15.60m«*

Ostvareno je:

- za objekte spratnosti Po+P = 4.43m
- za objekte spratnosti Po+P+1+Pk = 8.30m
- za objekte spratnosti Po+P+2+Pk = 11.45m
- za objekte spratnosti Po+P+3 = 14,17m

Kota **-0,25 (76,00mnv)** je kota trotoara na regulaciji produžetka saobraćajnice Svetozara Miletića i Keja (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo). Kota podzemne garaže u podrumu objekta je **-3,04m (73,21mnv.)**; kota prostorije za smeštaj kontejnera, u koju se ulazi sa planirane pristupne saobraćajnice (kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo) je na koti te planirane saobraćajnice **(-0.70, 75,55mnv)**, odvojene rolo protivpožarnim vratima. Pražnjenje kontejnera je planirano sa trotoara.

Prema Planu,

„maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2.3

maksimalna dozvoljena spratnost objekata u kompleksu je:

- za deo objekta koji se nalazi iznad pešačkog prolaza u kompleks = P+3

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30°*

- za ostale objekte u kompleksu = P+2

** tavanski prostor ostvaren u okviru definisane visine venca, može se koristiti i kao poslovni prostor ali tako da nagib krova bude maksimalno 30°“*

Planirana spratnost predmetnog poslovnog objekta je Po+P - Po+P+3 (iznad pešačkih prolaza, na uglu kompleksa, u skladu sa parametrima iz Plana), max planirana visina venca (kota ravnog krova) je na **14,17m** od kote trotoara (+13,92m, 90,17 mnv). Maksimalni nagib krovnih ravni je 30°.

3.3. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Uslov iz Plana:

„Pešačke pristupe sportsko-poslovnom centru treba ostvariti sa pešačkih staza obodnih saobraćajnica a kolske priključke iz pravca produžetka saobraćajnice Svetozara Miletića i novoplanirane pristupne saobraćajnice u produžetku ul. Ignjata barajevca (ekonomski priključci, priključci za podzemnu garažu, ulazi za interventa vozila). Širine kolovoza priključnih saobraćajnica su min. 5,0m“.

Pristup parceli ostvaruje se iz pravca produžetka saobraćajnice Svetozara Miletića, odnosno, priključenje se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo broj: 03-320/2025:

„Za korišćenje postojećeg saobraćajnog priključka izgrađenom u ul. Mučeničkoj na kat.parc.top.br. 8046/1 KO Pančevo, obezbediti službenosti prolaza preko kat. parcela top.br. 8106/61 i 8106/14 KO Pančevo, pod uslovom da za navedene kat. parcele postoji pravni osnov-svojina, ili službenost prolaza u korist parcele 8106/41 KO Pančevo, ili ako se navedene kat.parcele za službenost prolaza formiraju kao javna svojina i gradsko građevinsko zemljište-ulica.

Pod uslovom da se kat. parcela top.br. 8106/14 za službenost prolaza formira kao javna svojina i gradsko građevinsko zemljište-ulica, tada je neophodno da se prethodno ishoduju posebni uslovi i Rešenje za izgradnju saobraćajnog priključka preko postojećih parking mesta.“

„Za korišćenje postojećeg saobraćajnog priključka na kolovoz Ul. Mučeničke na kat.parceli top.br. 8046/1 KO Pančevo nije potrebno pribavljanje posebnih uslova i saglasnosti od strane JP „Urbanizam“ Pančevo, a takođe se i zabranjuje izvođenje bilo kakvih radova na javnoj površini bez prethodne saglasnosti JP „Urbanizam“ Pančevo, osim izvođenja regulisanja saobraćaja.“

Trasa saobraćajnog priključka („Pod uslovom da se kat. parcela top.br. 8106/14 za službenost prolaza formira kao javna svojina i gradsko građevinsko zemljište-ulica“) definisana je putem koordinata osovinskih tačaka. Dispozicija priključka definisana je, koordinatama osovinskih tačaka 1-2, čije su koordinate naznačene na grafičkom prilogu br 4.

Saobraćajni priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8106/14 KO Pančevo.

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y	X
1	7471595.43	4969633.50
2	7471602.38	4969625.67

Do garažnog prostora na etaži -1 se dolazi sa postojećeg saobraćajnog priključka u ul. Miladina Popovića (kat.parc.top.br. 8046/1 KO Pančevo), preko produžetka ulice Svetozara Miletića (kat.parc.top.br. 8106/14 KO Pančevo), planiranog saobraćajnog priključka i preko planirane pristupne saobraćajnice (kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo).

Uslov iz Plana, za Sportsko-poslovni kompleks, deo Bloka 066:

*„Imajući u vidu da je pod objektima planirano oko 30.500m² **bruto površine (nadzemno)**, i da **na svakih 70m² bruto površine treba obezbediti 1 parking/garažno mesto**, za potrebe ovog kompleksa neophodno je obezbediti oko 435 mesta za stacionarni saobraćaj. Na osnovu namene i karaktera planiranih objekata za iskazani broj potrebnih parking mesta predlaže se **korektivni faktor k=0,6**. Prihvatajući predloženi korektivni faktor minimalan broj potrebnih mesta iznosio bi oko 261 parking mesto. Potreban broj mesta obezbediće se u obodnim saobraćajnicama i u okviru kompleksa (podzemna garaža i površinski parking prostori). U obodnim saobraćajnicama obezbediće se 82 parking mesta, a **u okviru samog kompleksa će se obezbediti preostalih 179 parking mesta**. Parking mesta u obodnim saobraćajnicama su na javnom gradskom zemljištu i nisu rezervisana za potrebe predmetnog kompleksa.*

Napomena:

***Broj parking mesta** koji je neophodno obezbediti u okviru kompleksa u direktnoj je vezi sa ostvarenom kvadraturom i namenom u okviru sportsko-poslovnog centra, i u zavisnosti od projektovanog i izvedenog stanja on **može da varira (bude veći ili manji)**, ali uvek mora da zadovolji **gore navedene parametre**.“*

Prema uslovu iz Plana koji definiše broj parking/garažnih mesta proizilazi:

- Prema bruto površini nadzemno: $6.298,90:70=89,98$
- Uz korektivni faktor: $89,98 \times 0,6=53,98$ (54PM/GPM), a od toga 5% mesta za osobe sa invaliditeom ($54 \times 0,05=2,7$ PM/GPM, odnosno 3PM/GPM)

Primenjujući uslov iz Plana, na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, **potrebno je obezbediti 54PM/GPM (51+3)**.

Projektom je predviđeno da poslovni objekat na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, obezbedi **81GPM (77+4)**, te je ovim ispunjen uslov iz Plana, odnosno, obezbeđeno je **27 PM/GPM** više od uslova iz Plana.

Sportsko-poslovni kompleks, deo Bloka 066, ima površinu od oko 15605m². Katastarska parcela koja je predmet UP-a, u okviru kompleksa, ima površinu od 2877m² što čini 18,44% površine kompleksa.

Projektom predviđenih 81GM, ostvaruje se 45,25% ukupno planiranog broja PM/GM u kompleksu (179).

Na etaži -1 je organizovana jedna garaža sa pristupom preko kolske rampe (grejana rampa sa postavljenim rešetkama za odvođenje vode na ulaznom delu rampe i na silazu sa rampe) sa 81 garažnim parking mestom od kojih je 4 garažna parking mesta za lica sa invaliditetom.

Napomena:

Prema Pravilniku o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.) KORISNA POVRŠINA garaže predstavlja zbir površina svih parking mesta u okviru garaže, unutrašnjih saobraćajnih površina i rampi:

GPM predstavlja garažno parking mesto u smislu Pravilnika o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.) i podrazumeva deo površine garaže predviđene za parkiranje jednog putničkog vozila:

- 4 garažna parking mesta br. GPM1 i od br. GPM75 do GPM77 (4x12.00m²) ukupne površine 48.00m²;
- 72 garažna parking mesta od br. GPM2 do GPM10, od br. GPM12 do GPM26, od br. GPM29 do GPM43, od br. GPM45 do GPM65, od br. GPM67 do GPM74 i od br. GPM78 do GPM81 (72x12.50m²) ukupne površine 900.00m²;
- 1 garažno parking mesto br. GPM66 (1x11.00m²) ukupne površine 11.00m²;
- 4 garažna parking mesta br. GPM11, od br. GPM27 do GPM28 i br. GPM44 (4x19.00m²) ukupne površine 76.00m²;
- Manipulativni prostor za automobile ukupne površine 859.90m².
- Rampa koja pripada etaži -1 iznosi 131.90m².

KORISNA POVRŠINA GARAŽE iznosi 2026.80m² (velika garaža).

Širina kolske saobraćajnice u garažnom prostoru iznosi u najmanjem delu 5,40m.

Kolski prilaz poslovnom objektu se ostvaruje sa severoistočne strane preko pristupne saobraćajnice, broj parcele 8106/61.

Pešački prilaz objektu je sa obe regulacije kroz pasaže i preko pristupne saobraćajnice kao i iz dela šireg kompleksa.

Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje unutrašnjim dvokrakim AB stepeništima i liftovima.

3.4. Drugi uslovi

Energetska efikasnost

Projektom predvideti sistem grejanja, ventilacije i hlađenja uz vođenje računa o energetske efikasnosti kako pojedinih delova tako i celine.

Odgovorni inženjer za energetske efikasnost je dužan da izradi elaborat energetske efikasnosti koji sadrži proračune, tekst i crteže, u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl. Glasnik RS“ 61/2011 i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Sl. Glasnik RS“ br. 69/2012, 44/2018 i 111/22).

Zaštita o elementarnih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih nepogoda prouzrokovanih dejstvom olujnih vetrova, kiše i snega, kao i zaštite od poplava objekti moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama („Sl.Glasnik RS“ br. 87/18) i drugim propisima i standardima koji se odnose na ovu oblast.

Tehnički standardi pristupačnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije rukovoditi se i posebnim uslovima projektovanja za kretanje lica sa invaliditetom – Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015), i drugim propisima.

4.NUMERIČKI POKAZATELJI

(površine, indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnost ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

Za kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, koja se nalazi u gradskom bloku br.066 u okviru Sportsko-poslovnog kompleksa, odnosno zoni Sportsko-poslovne namene, građevinsko zemljište ostale namene:

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO
P parcele (m ²)	min 140 m ²	2877,00 m ²
Širina parcele prema regulaciji	min 7,0 m	58,6m-63,8m
Spratnost	max P+3	Po+P - Po+P+3
Visina venca (m)	- za objekte spratnosti P = 4.80m - za objekte spratnosti P+1 = 8.40m - za objekte spratnosti P+2 = 12.00m - za objekte spratnosti P+3 = 15.60m	- Po+P = 4.43m - Po+P+1+Pk = 8.30m - Po+P+2+Pk = 11.45m - Po+P+3 = 14,17m
Nagib krova	max 30°	max 30°
Građevinski elementi ka regulaciji (ispadi i erkeri)		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
min.visina nad regulacijom (m)	min. 3,00 m	>3m
max.zauzeće fasade (%)	max. 40%	23,18 %
Građevinski elementi prema dvorištu – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20m
max.zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 30%	19,63%, 22,60% i 16,38%
Građevinski elementi prema prednjem dvorištu – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max.zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 50%	43,30%
max.zauzetost pod „badžama“ u okviru volumena krova	max. 50%	0% - 45,61%
Indeks zauzetosti (%)	max. 80% na nivou kompleksa	35,72%
min. uređene slobodne/zelenne površine i pešačke komunikacije (%)	min. 20% na nivou kompleksa	64,28%
Indeks izgrađenosti	max. 2,3 na nivou kompleksa	0,69
Broj parking/garažnih mesta	6.298,90:70=89,98 89,98x0,6=53,98 (54PM/GPM), odnosno 54 (51+3)	81GM (77+4)
Kota prizemlja	min 0,20m od kote trotoara	0,25m

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA :

	U odnosu na ukupnu površinu parcele:		U odnosu na ukupnu površinu kompleksa:	
Ukupna površina parcele:	2.877,00m²	100%	15.605, 00m²	18,44%
BRGP nadzemno poslovnog objekta:	6.298,90m ²			
BRUTO izgrađena površina poslovnog objekta:	8.885,30m ²			
Ukupna NETO površina poslovnog objekta:	7.940,74m ²			
Površina zemljišta pod objektom:	2.030,10m²	70,56%		
Površina zemljišta pod objektima, igralištima, otvorenim parkinzima – zauzetost:	2.030,10m²	70,56%	2030,10+ 3.544,07= 5.574,17m²	35,72%
Uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije:	846,90m²	29,44%	10.030,83m ²	64,28%
Indeks izgrađenosti:	2,19		~10828,65m ² : 15605=0,77	0,69
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+P - Po+P+3			

U Klasifikaciji i kategorizaciji objekata, poslovni objekat je V - 121112 - Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega preko 400m² ili P+2 (75%), kategorija V - 121114 – Restorani, barovi preko 400m² ili P+2 (10%), kategorija V - 122012 – Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe preko 400 m² ili P+2 (10%), - kategorija V - 123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² ili P+1 (5%).

Pregled novoprojektovanih površina po etažama dat je u poglavlju 3. Tačka 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA) i u poglavlju 5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

„Lokacija ove zelene površine zahteva uređenje u pejzažnom stilu. Takođe, izbor vrsta mora da je u skladu sa izvornom fitocenozi. To ne znači da je isključen unos vrsta koje ne pripadaju ovoj fitocenozi, a nisu u koliziji sa njom. Takođe je potrebno unositi četinare, ali samo kao soliterna stabla ili u manjim grupacijama, a sve u interesu povećanja estetskih vrednosti zelene površine.

Sportske terene uklopiti u zelenilo tako što će se oko njih formirati zeleni masivi koji će ih vizuelno i zvučno odvajati od drugih delova zelene površine.

Delovanje visoke vegetacije upotpuniti žbunastom vegetacijom, pri tom vodeći računa da se tokom čitave godine javljaju vrste sa izuzetno dekorativnim delovima habitusa (list, cvet ili plod). Sve slobodne površine zatravniti. Na središnjim slobodnim površinama postavljati soliterna stabla lišćarske drvenaste visoke vegetacije sa izrazitim estetskim vrednostima svih delova habitusa tokom čitave godine. Zbog značaja objekata, a za brzo oformljavanje zelene površine, za formiranje travnjaka koristiti već formirane busene. Sadni materijal mora biti rasadnički odnegovan, sa krošnjom na min. 1,5m od korenovog vrata za lišćarsku vegetaciju, ili od samog tla za četinarsku vegetaciju, bez entomoloških, fitopatoloških ili fizičkih oštećenja.....Prilikom izrade projekta ozelenjavanja, a pri izboru vrsta voditi računa o klimatskim uslovima kao i o nameni prostora. Projektant/investitor je u

obavezi da se prilikom izrade projekta pridržava važećih propisa, normativa i pravila struke koji se odnose na ovu vrstu zelenih površina.“

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju.

Odnos lišćara i četinara treba da bude 5:1. Sadnice treba da budu prve klase, min 4-5 god. starosti. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Uvodna napomena: Po izradi urbanističkog projekta, a na osnovu Uslova imaoca javnih ovlašćenja (pribavljenih tokom maja i juna 2025.godine) i izrađenog IDR-a, investitor je izmenio projektni zadatak u cilju smanjenja kapaciteta predmetnog poslovnog objekta. Novi IDR, po novom projektnom zadatku i po osnovu izmenjenih/novih uslova imaoca javnih ovlašćenja (onih koji utiču na smanjenje kapaciteta, svako iz svoje oblasti) predviđa smanjenje broja apartmana, bruto, ukupni bruto, neto, indekse zauzetosti i izgrađenosti itd. Spram ovog smanjenja, ishodovani su izmenjeni/novi uslovi JKP „Vodovod i kanalizacija“, „EPS Distribucija“, JP „Srbijagas“ kao i Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.

U okviru ovog projekta priloženi su svi uslovi.

Tehničke uslove, tačno mesto i način priključivanja objekata na postojeću ili planiranu komunalnu i ostalu infrastrukturu određuje nadležno preduzeće u skladu sa važećim zakonima i propisima iz te oblasti. Za predmetni obuhvat pribavljeni su uslovi imaoca javnih ovlašćenja koji će se koristiti u postupku izdavanja lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure, osim protivpožarnih i sanitarnih uslova koje je potrebno pribaviti u okviru objedinjene procedure. Može se odstupiti od rešenja datih ovim urbanističkim projektom ukoliko to bude zahtevano naknadnim uslovima nadležnih preduzeća za projektovanje i priključenje. **Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom.**

6.1. Priključenje na vodovodnu i kanizacionu mrežu

Prema uslovima nadležnog javno komunalnog distributera – JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, za predmetnu lokaciju, u ulici Miladina Popovića, postoje gradske instalacije vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije.

VODOVOD, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za predmetni objekat potrebno je izgraditi nove priključke na gradski vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju.

Potreban prečnik **priključka na gradski vodovod je DN110mm (4")**. U objektu se predviđa izgradnja sanitarne i hidrantske mreže, kao i sprinkler sistem. S obzirom da količina vode iz gradske mreže nije dovoljna za potrebe sprinkler Sistema, predviđa se izgradnja rezervoara unutar objekta.

U vodomerno okno je potrebno postaviti jedan kombinovani vodomerni Ø80/20mm, kojim će se meriti ukupna potrošnja vode, sanitarne i hidrantske, i sprinkler sistema. Dimenzije vodomernog okna su 2,0x1,40x1,50m svetli otvor. Objekat je orijentisan tako da ima pristup preko parcele 8106/61 KO Pančevo, i preko te parcele izlazi na Ulicu Svetozara Miletića. Investitor je vlasnik dela parcele 8106/61 KO Pančevo. Projektom se predviđa izgradnja priključaka na gradski vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju postavljanjem šahtova na regulaciji parcele 8106/61 KO Pančevo, uz

pismenu saglasnost suvlasnika parcele. Položaj šahtova je prikazan na situaciji u grafičkoj dokumentaciji.

Potreban prečnik **priključka na fekalnu kanalizaciju je DN160mm**. Reviziono okno postaviti na oko 1,50m od regulacione linije.

Potreban prečnik **priključka na atmosfersku kanalizaciju je DN200mm**. Reviziono okno postaviti na oko 1,50m od regulacione linije. Vode iz garaže preko separatora naftnih derivata upustiti u gradsku kanalizaciju.

Za potrebe investitora, izrađen je projekat hidrotehničkih instalacija za objekat. Za potrebe poslovnog objekta predviđeno je da se koristi voda sa javne vodovodne mreže za potrošače sanitarnih čvorova u celom objektu.

Projektom hidrotehničkih instalacija obuhvaćena je:

- a). instalacija vodovodne mreže sanitarne vode;
- b). instalacija hidrantske mreže
- c). instalacija fekalne kanalizacije
- d). instalacija atmosferske kanalizacije

Na osnovu sračunatog broja jedinica opterećenja (227.50 JO) količina vode za zadovoljenje sanitarnih potreba objekta je $q = 3.77$ lit/sec.

Količina vode koju garantuje JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo je 5 lit/sec, što zadovoljava potrebe za vodom objekta.

INSTALACIJA VODOVODNE MREŽE SANITARNE VODE:

Potrebno je izgraditi novi priključak. Potreban prečnik priključka je DN110mm.

Potrebno je ugraditi jedan kombinovani vodomerni $\varnothing 80/20$, kojim će se meriti ukupna količina sanitarne i hidrantske vode, kao i sprinkler sistema. Hidrauličkim proračunom je dobijeno da je potrebno ugraditi postorojenje za povišenje pritiska za sanitarnu vodu.

Dimenzije vodomernog okna su 2,00x1,40x1,50 (svetli otvor).

Pojedinačne vodomere za apartmane postaviti u zajedničkim prostorijama, hodnicima. Vertikale moraju biti vidne i pristupačne u svakom trenutku. Predviđa se izgradnja 6 vertikala za sanitarnu vodu, koje su postavljene u hodniku objekta.

Potreban pritisak u mreži obezbediće uređaj za povišenje pritiska.

INSTALACIJA HIDRANTSKE MREŽE

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika DN110mm.

Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (sl. glasnik RS br.3/2018). Potrebna količina vode od za gašenje požara obezbeđuje se sa istovremenim radom 2 unutrašnja hidranta i jednog spoljašnjeg koji se nalazi na gradskoj mreži na manjoj udaljenosti od 80m od objekta ($1 \text{ spoljašnji} + 2 \text{ unutrašnja} = 5l/s + 2 \times 2,5l/s = 10l/s$).

Unutrašnja instalacija hidrantske mreže objekta je priključena na javnu vodovodnu mrežu u vodomernom šahtu. Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta.

Objekat se od požara štiti pomoću unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže, sa 18 unutrašnjih protivpožarnih hidranata. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objekat je 2,5 bara. Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

UNUTRAŠNJA INSTALACIJA KANALIZACIJE:

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN160mm. Kroz parcelu 8106/61 KO Pančevo postoji izgrađena fekalna kanalizacija, koja nije u vlasništvu JKP Vodovod i kanalizacija Pančevo, nego je do kanalizacije koji je izgrađen za parcele 8106/49, 8106/48, 8106/47 i 8106/46 KO Pančevo. Vlasnik navedenih parcela je i suvlasnik na parceli 8106/61 KO Pančevo, zajedno sa Investitorom. Ukoliko je moguće priključenje na postojeću fekalnu kanalizaciju koja prolazi kroz parcelu 8106/61 KO Pančevo, objekat će se povezati na postojeće instalacije, a ukoliko nije dozvoljeno priključenje preko tog cevovoda, priključenje izvršiti preko novog priključka.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda dovodi do revizionog šahta na parceli investitora, a onda priključuje na gradsku kanalizaciju.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvođenje atmosferskih voda sa ravnog krova u dvorišnom delu, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se unutrašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom. Odvođenje vode sa ravnog krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima koji odvođe vodu do olučnih vertikala koje dalje vode do horizontalnog razvoda ispod plafona prizemlja gde se dalje odvodi do priključka na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda potisnim cevovodom priključuje na cevovod unutar objekta i gravitaciono, preko revizionog okna koji se nalazi na oko 1,50m od regulacione linije, povezuje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Priključna cev iz objekta je prečnika DN160mm.

„Investitor je dužan da za izgradnju priključaka (na gradski vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) na parceli 8106/61 KO Pančevo na kojoj je predviđeno priključenje po dostavljenom idejnom rešenju, pribavi pismenu saglasnost svih suvlasnika, overenu kod nadležnog preduzeća.“

„Investitor je u obavezi da za sve radove na javnoj površini sa imaojem javnog ovlašćenja JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo zaključi ugovor o izgradnji priključaka, sve u skladu sa članom 92. Zakona koji se odnosi na finansiranje nedovoljno opremljenog građevinskog zemljišta.“

6.2. Priključenje na Elektroenergetsku mrežu

Objekat će se priključiti na distributivni sistem električne energije prema uslovima koje propisuje nadležni Ogranak Elektrodistribucija Pančevo. Investitor je u obavezi da u svemu ispoštuje utvrđene uslove priključenja objekta na distributivni sistem električne energije.

Tehničke uslove priključenja objekta na mrežu distributivnog sistema električne energije Ogranak Elektrodistribucija Pančevo je definisala u izdatim Uslovima za projektovanje i priključenje, broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-370715-25/3 od 15.09.2025. godine. Prema uslovima nadležne elektrodistribucije planirana je izgradnja distributivne trafostanice TS 20/0,42kV tipa EV-21 sa SN i NN kablovskim vodovima na javnoj površini na parceli 8106/14 KO Pančevo.

U planiranom objektu potrebno je izvesti električnu instalaciju osvetljenja (unutrašnje, spoljašnje i protivpanično), električnu instalaciju utičnica, razvod električnih instalacija "slabe struje", instalaciju gromobrana sa uzemljivačem objekta.

Kablove i provodnike se biraju prema kategorizaciji i planiranoj nameni objekta, tipu razvoda i prema trajno dozvoljenim strujama. Preseci usvojenih kablova i provodnika su odabrani tako da pad napona bude u granicama koje su dozvoljene propisima i da ne budu preopterećeni u normalnom radnom režimu (prilikom proticanja očekivanih radnih struja). Kablove takođe birati i u odnosu na ekonomičnost izbora i uslove polaganja.

Zaštitu provodnika i kablova od preopterećenja i kratkih spojeva predvideti sa automatskim osiguračima, koji moraju biti dimenzionisani u skladu sa njegovim presekom, vrstom i načinom polaganja.

Pre puštanja instalacije u trajan rad Izvođač radova je dužan da obezbedi potrebna merenja (od strane ovlašćene i licencirane firme) otpornosti uzemljivača i neprekidnosti veza prema važećem standardu SRPS i da priloži rezultate merenja.

Takođe se mora proveriti da li je instalacioni materijal odobren od strane nadležnih institucija, odnosno da li je za njega izdat odgovarajući atest.

6.3. Telekomunikacione i signalne instalacije

Prema uputstvu o planiranju mesnih mreža, objekti sa više telefonskih priključaka, priključuju se na mesnu PTT mrežu preko podzemnog optičkog kabla, a u objektu se izrađuje optička instalacija do svakog apartmana.

Prema uslovima „Telekom Srbija“ broj D209/217917/2-2025 izdatih dana 22.05.2025. za priključenje na TK mrežu potrebno je izgraditi privodnu TK kanalizaciju kapaciteta 1 cev PE $\phi 40\text{mm}$ od regulacione linije sa ulicom Svetozara Miletića do mesta ulaska cevi tk kanalizacije u objekat tj. do distributivnog ormara (ODO) pozicioniranog u hodniku na prizemlju.

Projektom telekomunikacionih i signalnih instalacija, a u skladu sa zahtevima Investitora, u poslovnom objektu planirana je elektronska mreža za komunikaciju i prenos podataka po principu strukturnog kabliranja i bazirana na FTTH mrežnoj arhitekturi. To podrazumeva stvaranje uslova za priključenja TK provajdera adekvatnim uvodom u objekat, planiranje optičkog distribucionog ormara u prizemlju, vertikalne i horizontalne traserske galanterije, apartmanskih kutija i DSL instalacije u apartmanima.

Kod telefonskih instalacija moraju se izvršiti ispitivanja i merenja u cilju kvaliteta izrade i funkcionalnosti i takođe se mora proveriti da li je instalacioni materijal odobren od strane nadležnih institucija, odnosno da li je za njega izdat odgovarajući atest.

6.4. Termoenergetska infrastruktura

MAŠINSKE INSTALACIJE

Gasna instalacija

Snabdevanje prirodnim gasom poslovnog objekta će se vršiti preko priključnog gasovoda i regulacione stanice RS G-100. Objekat se priključuje na distributivnu gasnu mrežu JP „Srbijagas“-a u Pančevu.

Predviđen je priključni gasovod koji se vodi od najbližeg postojećeg podzemnog gasovoda, odnosno od priključnog gasovoda za kompleks „AMC ZVEZDA“ do objekta i regulacione gasne stanice RS G-100. Priključni gasovod se vodi najpre podzemno do objekta, kao polietilenski gasovod PEHD d63 ($\phi 63 \times 5,8 \text{ mm}$). Zatim se kod objekta na željenom mestu diže vertikala i dalje se priključni gasovod vodi nadzemno po objektu, kao čelični gasovod DN50 ($\phi 60,3 \times 2,9 \text{ mm}$) do RS G-100. Priključenje na distributivnu gasnu mrežu će se izvesti u dogovoru sa distributerom i prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje koje izdaje distributer gasa JP „Srbija Gas“.

Trasa podzemnog dela priključnog gasovoda mora biti izabrana tako da se vodi računa o uklapanju u postojeće i nove objekte infrastrukture, a u svemu u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetanu i bezbednu distribuciju prirodnog gasa gasovodima pritiska do 16 bar (Službeni glasnik RS, br. 86/2015). Pri vođenju podzemnog PE gasovoda treba se pridržavati propisanih minimalnih rastojanja od drugih instalacija, a udaljenost podzemnog gasovoda od temelja objekta mora iznositi minimalno 1 metar. Pritisak gasa u priključnom gasovodu je $p = 1 \div 3$ bar.

Snabdevanje objekata prirodnim gasom se vrši preko regulacione stanice RS G-100, maksimalnog kapaciteta $G_{max} = 160 \text{ Sm}^3/\text{h}$.

Projektovana je redukciona gasna stanica (RS) sledećih tehničkih karakteristika:

- maksimalni kapacitet $G_{max} = 160 \text{ m}^3/\text{h}$
- ulazni pritisak $p_{ul} = 1 \div 3$ bar
- izlazni pritisak $p_{izl} = 100 \div 24$ mbar.

U RS se vrši priprema gasa za potrošnju, odnosno filtracija i redukcija pritiska gasa. RS G-100 je tipska, smeštena u metalni žuti orman i postavlja se na dvorišnoj fasadi objekta, kako je dato na situaciji. Merenje utrošene količine gasa vrši se pojedinačno za svaki apartman u mernim setovima MS G-4. Merenje potrošnje gasa se vrši na radnom pritisku u UGI od $p = 100 \div 24$ mbar.

Od regulacione stanice RS se razvodi čelična gasna instalacija do mernih setova MS u objektu, odnosno do pojedinih MS G-4 ispred svakog apartmana – nemerani deo instalacije. Merni setovi (MS) su tipski, sa membranskim meračem protoka G-4T i smešteni su u metalni žuti ormarić. Merni setovi se postavljaju po etažama, u zajedničkom hodniku ispred svakog apartmana.

Od svakog seta MS G-4 se vodi unutrašnja gasna do zidnih gasnih kotlova snage 24 kW u apartmanima i lokalima – mereni deo instalacije.

UGI instalacija se vodi tvrdim bakarnim cevima $\text{Cu } \varnothing 22 \times 1 \text{ mm}$ i završava se u apartmanu/ lokalima ispred gasnih kotlova sa priključnom navojnom gasnom slavinom DN20 (R3/4") koja ima ulogu zapornog organa gasnog kotla.

Gasni kotlovi su nezavisni su od vazduha iz prostorije u kojoj su smešteni, odnosno vazduh za sagorevanje i odvod produkata sagorevanja vrše preko kombinovanih dimnjaka (gasni aparati tipa "C"). Kotlovi se priključuju na kombinovane dimnjake „Šidel“ tipa QUADRO, sa fabričkim koaksijalnim vazdušno-dimovodnim cevima.

Instalacija grejanja

U poslovnom objektu je predviđeno podno grejanje apartmana preko zasebnih gasnih kotlova snage 24 kW. Grejanje lokala u prizemlju će se ostvariti sa plafonskim fan-coil uređajima preko toplotnih pumpi odgovarajućih snaga.

Za adekvatno korišćenje prostora, objekti se opremaju svim savremenim instalacijama za koje se planira priključenje objekata na javnu infrastrukturu. Objekti se opremaju potrebnim nameštajem i sanitarijama.

Investitor je u obavezi da se, ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na linijske sisteme komunalne infrastrukture, obrati svakom pojedinačnom nosiocu javnih ovlašćenja, pre nastavka radova.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju ili koristiti postojeće podatke za predmetnu lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za

fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta . U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena.

Osnovni konstrukcijski sistem objekta je skeletni sa sistemom armirano betonskih ploča debljine 20,00cm i vertikalnih elemenata armirano betonskih zidova i stubova. Pored vertikalnih armirano betonskih platana konstrukciju objekta čine i ab platna debljine 25,00cm kao ukrućenje objekta. Objekat ima i razdelnice sa AB platnima. Na terasama su predviđene pune armiranobetonske ploče debljine 20cm. Stepenišne ploče su od armiranog betona, debljine 16cm.

Predviđen je ravan krov sa svim potrebnim slojevima iznad krovne armirano betonske ploče na uglu objekta prema keju i kose ploče u delu sa kosim krovovima. Fundiranje objekta je predviđeno na temeljnoj ploči i temeljnim zidovima od armiranog betona, postavljenim ispod vertikalnih nosećih i obimnih zidova. Temeljna ploča je debljine 60,00cm dok su ostale ploče tavanice debljine 20,00cm. Armatura za armirano betonske radove se koristi MA 500/560. Zaštitni sloj betona se kreće od 2,5 do 6,0 cm u zavisnosti od elementa i pozicije. Poprečni preseki stubova i zidova su definisani na grafičkim priložima u osnovama arhitekture.

Za iskop temeljne jame neophodno je najpre izvesti zaštitnu konstrukciju po obimu iskopa temeljne jame. Preporuka je da se svi zemljani radovi izvedu u što kraćem vremenskom periodu ili (letnjim mesecima). Obavezno ispod temeljne ploče nasuti i nabiti drobljeni kamen 0-63 i 0-31 u debljini od 40 cm, u slojevima od po 10 cm. Drobljeni kamen nabiti prema geomehničkom elaboratu i svu predviđenu zamenu tla proveriti u geomehničkom elaboratu i prema njemu prilagoditi. Kota iskopa je 72,00.

U toku izvođenja temeljnog iskopa obavezno je angažovanje stručnog geološkog nadzora i potrebna je saglasnost za dalji nastavak radova.

Seizmički proračun se radi za VII zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Nadležni JKP je utvrdio obavezu pribavljanja **četiri kontejnera V=1100lit, a projektom je predviđeno sedam kontejnera iste zapremine**. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju.

Slobodne travnate površine treba dopuniti sa dekorativnom parternom vegetacijom listopadnih i četinarskih vrsta. Visoko listopadno drveće potrebno je ukomponovati po smernicama iz Plana. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Mere zaštite kulturnih dobara

Mere zaštite sprovesti u skladu sa Uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu (br.531/2 od 02.06.2025.god).:

Arhitektura:

1. Uzimajući u obzir činjenicu da se radi o izgradnji objekata na mestu gde u prošlosti nisu postojali građevinski objekti, novoformirana građevinska linija treba da prate logično formirane ulične tokove, kao i utvrđeni Tamiški kej
2. Objekat projektovati iz više lamela, sa širinama fronta koje poštuju ritam širine parcela u ambijentu u kome se objekat postavlja.
3. Maksimalno dozvoljeni vertikalni gabarit je predviđen izводом iz plana, ali samo u delu profila Mučeničke ulice.
4. Izgradnja objekata uz kej formirati po principu kaskadnog smanjenja spratnosti objekata ka Tamišu u odnosu na deo objekata uz Mučeničku ulicu.
5. U procesu projektovanja u pojasu koji je najbliži reci voditi računa o ostvarivanju kontakta sa prirodom, mogućnost projektovanja krovnih vrtova, otvorenih ozelenjenih dvorišta.
6. Prilikom projektovanja treba imati u vidu da prazan prostor koji se gradi ima ulogu kontakta odnosno balansa, užeg gradskog jezgra sa rekam, te u tom smislu voditi računa o: vizurama sa reke, arhitektonskim formama koje bi unapredile ambijent, otvaranju grada prema reci, silasku do reke.
7. U projektovanju ne treba koristiti prepoznatljive gradske motive, već treba formirati nove prostore poštujući prirodno okruženje.
8. Urbani mobilijar uklopiti u ambijent koji povezuje istorijsko nasleđe i modernu arhitekturu i to ne nametljivošću svojim dizajnom, već u harmoniji sa novootvorenom arhitekturom.
9. Prilikom izrade projekta neophodno je da se u svim fazama ostvari konstruktivna saradnja projekatanta i stručnjaka Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, kao i pribavljanju saglasnosti na idejno arhitektonsko rešenje od strane ovog Zavoda.

Arheologija:

- Obezbediti permanentno praćenje svih zemljanih radova uz obavezan ručni iskop u slučaju nailaska na pojedinačne posebno zanimljive i vredne slučajne nalaze.
- U slučaju otkrivanja arheološki značajnih celina obezbediti arheološka zaštitna iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza.
- Obezbediti uslove praćenja svih zemljanih radova od strane stručnjaka Zavoda prilikom kopanja kanala (kanalizacije, elekto-instalacije, PTT kablova, vodovoda i sl.) a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza.
- Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.
- Investitor je u obavezi da za svaku sledeću fazu izgradnje Sportsko-poslovnog kompleksa, pribavi uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.

Mere zaštite prirodnih dobara

Ukoliko u toku izvođenja građevinskih i drugih radova, naiđe na geološke ili paleontološke ostatke, koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, izvođač radova je dužan da ih sačuva od razaranja ili oštećenja i da ih odmah prijavi Ministarstvu zaštite životne sredine.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

LOKACIJA, NAMENA I POLOŽAJ OBJEKATA SA STANJEM NA PARCELI

Predmetna parcela br. 8106/41 se nalazi u Pančevu i obuhvaćena je Planom generalne regulacije - Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/2012 - ispravka, 1/13 - ispravka, 24/13 - ispravka, 20/14 - ispravka, 19/2018 - izmene i dopune, 25/2018 - ispravka tehničke greške, 6/19 - ispravka tehničke greške, 23/2022 – izmene i dopune).

Katastarska parcela se nalazi u gradskom bloku br.066 u zoni građevinskog zemljišta ostale namene – Sportsko – poslovne namene. Površina parcele je: (parcela br. 8106/41) – 2.877,00m². Na predmetnoj parceli postoji 1 objekat predviđen za rušenje – Objekat br.1 – 6,00 m² (objekat koji ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu).

Pristup parceli je preko planirane pristupne saobraćajnice (parcela br. 8106/61) koja se priključuje na saobraćajnicu (parcela br. 8106/14), produžetak ul. Svetozara Miletića prema keju Tamiša. Katastarska parcela se nalazi u obuhvatu Sportsko – poslovnog kompleksa.

PLANIRANO STANJE

Na parceli je predviđena izgradnja Poslovnog objekta, spratnosti od Po+P do Po+P+3 sa lokalima različitih namena (poslovno – administrativni, trgovina i ugostiteljstvo) na prizemlju, apartmanima za izdavanje na I i II spratu i etažama potkrovlja, sa restoranom sa pratećim prostorijama koji se nalazi na III spratu na uglu objekta prema regulaciji. Na etaži -1 predviđena su garažna parking mesta za potrebe poslovnog objekta sa pratećim sadržajima.

FUNKCIONALNE KARAKTERISTIKE OBJEKATA:

Projekat je urađen u skladu sa pravilima gradnje definisanim važećim Planom generalne regulacije.

Kota ±0,00 (kota prizemlja) je 76,25. Kota poda prizemlja je podignuta u odnosu na trotoar objekta za +0.25m (76,25) zajedno sa završnom obradom poda, mereno od kote trotoara. Visina objekta je različita, u zavisnosti od spratnosti objekta. Visina najvišeg dela objekta od kote trotoara, odnosno slemena je 19.35m (94,90).

Svetla visina podrumске etaže je 2,70m, prizemlja 3,86m, I-III sprata 2,85m, potkrovlja od 1,1-2,85m, kao i izlaza na krov 2,63m.

Savladavanje visinske razlike osobama sa invaliditetom do ulaza u objekat, omogućeno je rampom nagiba 8,30% u delu pasaža, što je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015). U delu stepeništa sa severne strane prema planiranoj pristupnoj saobraćajnici predviđa se ugradnja podizne platforme prema lokalima.

- Jugozapadna fasada (prema keju i prednjoj građevinskoj liniji) ima procenat erkera i ispada od 43,30%, što je manje od dozvoljenih 50,00% fasade iznad prizemlja propisanih Planom. Zauzetost pod »badžama« u okviru volumena krova iznosi 45,61%, što je manje od dozvoljenih 50,00% površine krova propisanih Planom.

- Severozapadna fasada (prema prednjoj građevinskoj liniji – produžetak saobraćajnice ul. Svetozara Miletića) ima procenat erkera i ispada od 23,18%, što je manje od dozvoljenih 40,00% fasade propisanih Planom. Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

- Severoistočna fasada (prema pristupnoj saobraćajnici) nema erkere i ispade na fasadi iznad prizemlja. Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

- Dvorišne fasade imaju procenat erkera i ispada od 22,60%, 19,63% i 16,38%, što je manje od dozvoljenih 30,00% fasade iznad prizemlja propisanih Planom. Nema zauzetosti u okviru volumena krova.

Projektom je predviđeno da poslovni objekat na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, ostvari 6298,90m² bruto nadzemno.

Prema uslovu iz Plana koji definiše broj parking/garažnih mesta proizilazi:

- Prema bruto površini nadzemno: $6298,90:70=89,98$
- Uz korektivni faktor: $89,98 \times 0,6=53,99$ (54PM/GPM), a od toga 5% mesta za osobe sa invaliditetom ($54 \times 0,05=2,70$ PM/GPM, odnosno 3PM/GPM)

Primenjujući uslov iz Plana, na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, potrebno je obezbediti 54PM/GPM (51+3).

Projektom je predviđeno da poslovni objekat na kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, obezbedi 81GPM (77+4), te je ovim ispunjen uslov iz Plana, odnosno, obezbeđeno je 27 PM/GPM više od uslova iz Plana.

Na etaži -1 je organizovana jedna garaža sa pristupom preko natkrivene kolske rampe (grejana rampa sa postavljenim rešetkama za odvođenje vode na ulaznom delu rampe i na silazu sa rampe) sa 81 garažnim parking mestom od kojih je 4 garažna parking mesta za lica sa invaliditetom.

Napomena:

Prema Pravilniku o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.) KORISNA POVRŠINA garaže predstavlja zbir površina svih parking mesta u okviru garaže, unutrašnjih saobraćajnih površina i rampi:

GPM predstavlja garažno parking mesto u smislu Pravilnika o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.) i podrazumeva deo površine garaže predviđene za parkiranje jednog putničkog vozila:

- 4 garažna parking mesta br. GPM1 i od br. GPM75 do GPM77 ($4 \times 12.00\text{m}^2$) ukupne površine 48.00m²;
- 72 garažna parking mesta od br. GPM2 do GPM10, od br. GPM12 do GPM26, od br. GPM29 do GPM43, od br. GPM45 do GPM65, od br. GPM67 do GPM74 i od br. GPM78 do GPM81 ($72 \times 12.50\text{m}^2$) ukupne površine 900.00m²;
- 1 garažno parking mesto br. GPM66 ($1 \times 11.00\text{m}^2$) ukupne površine 11.00m²;
- 4 garažna parking mesta br. GPM11, od br. GPM27 do GPM28 i br. GPM44 ($4 \times 19.00\text{m}^2$) ukupne površine 76.00m²;
- Manipulativni prostor za automobile ukupne površine 859.90m².
- Rampa koja pripada etaži -1 iznosi 131.90m².

KORISNA POVRŠINA GARAŽE iznosi 2026.80m² (velika garaža).

Na prizemlju objekta su organizovani lokali različitih namena (poslovno – administrativni, trgovina i ugostiteljstvo). Ukupno projektovano 15 lokala.

Na spratovima (I, II i deo potkrovlja) su apartmani za izdavanje sa zajedničkim komunikacijama. U objektu je projektovano ukupno 49 apartmana za izdavanje.

Na III spratu je projektovan restoran sa pratećim prostorijama (sanitarni blok za goste, kuhinjski blok i blok za osoblje).

Komunikacija između etaža odvija se korišćenjem dva zasebna ulazna dela sa liftovima i glavnim stepeništima (kroz sve pripadajuće etaže). Sa nivoa etaže -1 projektovan je treći ulazni deo sa vatrogasno – evakuacionim stepeništem.

Unutar objekta je predviđena prostorija za postavljanje kontejnera čiji broj će se odrediti prema tehničkim uslovima nadležnih službi JKP-a.

Na objektu je predviđen kosi krov sa kosinom od 30° koji se ambijentalno uklapa sa tradicionalnim karakteristikama područja keja, sa završnom obradom crepom, i ugaoni deo objekta sa ravnim

neprohodnim krovom. Odvođenje atmosferskih voda preko olučnih horizontala i vertikalna do priključka na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

KONSTRUKCIJA

Osnovni konstrukcijski sistem objekta je skeletni sa sistemom armirano betonskih ploča debljine 20,00cm i vertikalnih elemenata armirano betonskih zidova i stubova. Ostatak zidova su zidani zidovi od termobloka debljine 25,00cm, 20,00cm i 10,00cm. Pored vertikalnih armirano betonskih platana konstrukciju objekta čine i ab platna debljine 25,00cm kao ukrućenje objekta. Objekat ima i razdelnice sa AB platnima. Na terasama su predviđene pune armiranobetonske ploče debljine 20cm. Stepenišne ploče su od armiranog betona, debljine 16cm.

Predviđen je ravan krov sa svim potrebnim slojevima iznad krovne armirano betonske ploče na uglu objekta prema keju i kose ploče u delu sa kosim krovovima. Fundiranje objekta je predviđeno na temeljnoj ploči i temeljnim zidovima od armiranog betona, postavljenim ispod vertikalnih nosećih i obimnih zidova. Temeljna ploča je debljine 60,00cm dok su ostale ploče tavanice debljine 20,00cm. Armatura za armirano betonske radove se koristi MA 500/560. Zaštitni sloj betona se kreće od 2,5 do 6,0 cm u zavisnosti od elementa i pozicije. Poprečni preseki stubova i zidova su definisani na grafičkim priložima u osnovama arhitekture.

Za iskop temeljne jame neophodno je najpre izvesti zaštitnu konstrukciju po obimu iskopa temeljne jame. Preporuka je da se svi zemljani radovi izvedu u što kraćem vremenskom periodu ili (letnjim mesecima). Obavezno ispod temeljne ploče nasuti i nabiti drobljeni kamen 0-63 i 0-31 u debljini od 40 cm, u slojevima od po 10 cm. Drobljeni kamen nabiti prema geomehničkom elaboratu i svu predviđenu zamenu tla proveriti u geomehničkom elaboratu i prema njemu prilagoditi. Kota iskopa je 72,00.

U toku izvođenja temeljnog iskopa obavezno je angažovanje stručnog geološkog nadzora i potrebna je saglasnost za dalji nastavak radova.

MATERIJALIZACIJA

Svi konstruktivni elementi su od armiranog betona MB30 i MB40. Zidovi su zidani od termobloka dimenzija od 10-20-25cm obrađeni krečnim malterom i gletovani i završno bojeni. Plafoni i zidovi u podzemnoj etaži su od natur betona bojeni bojom za beton. Fasada objekta je od različitih materijala (ventilirajuća fasada, demit fasada-kamena mineralna vuna 10,00cm).

Unutrašnja stolarija je drvena sa okovom i mehanizmom za kvaku i bravu, ALU i bravarska, metalna, protivpožarna vrata. Ulazna vrata u apartmane su od punog drveta sa ojačanjem unutar vrata.

Spoljna stolarija je od visokokvalitetnog aluminijuma. Fasadna stolarija je predviđena od ALU profila zastakljena dvostrukim termoizolacionim staklom 4+16+4 punjenim argonom. U delu izlaza na krov u stepenišnom prostoru je prozor koji služi za odvođenje dima i toplote. Na stepenišnom prostoru sa kosim krovom je krovni prozor koji služi za odvođenje dima i toplote. Podovi su slojeviti i sastoje se od osnovne armiranobetonske ploče sa slojevima termoizolacije i hidroizolacije u zavisnosti od prostorije. Pod u podrumskoj etaži u garažnom delu i pomoćnim prostorijama je »ferobeton«. Pod u lokalima, restoranu i apartmanima je od keramike koji se izvodi u lepku preko cementne košuljice. U kupatilima i toaletima se izvodi hidroizolacija na bazi cementnih premaza preko cementne košuljice. Podovi terasa su izolovani hidroizolacijom na bazi cementnih premaza. Hidroizolacija je podignuta uz zidove min. 20 cm iznad kote gotovog poda terase. Završna obrada poda terasa je od granitne keramike u tonu po izboru projektanta. Ograde na terasama su staklene sa aluminijumskom konstrukcijom visine 110cm.

Pregradni zidovi su od termo bloka debljine 10, 20 i 25cm, obostrano malterisani. Na visini nadvratnika je armiranobetonski horizontalni serklaž. Unutrašnje zidne površine su malterisane,

gletovane i bojene disperzivnom bojom. U kupatilima i toaletima su keramičke pločice na lepku od poda do plafona, a iza kuhinjskih elemenata su pločice visine 160 cm.

Plafoni su malterisani, gletovani i bojeni disperzivnom bojom.

Ograda stepeništa je od čeličnih profila, zaštićena i bojena bojom za metal. Stepeništa i zajednički hodnici su obrađeni granitnom keramikom.

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA OBJEKTA:8.885,30m²

BRGP POVRŠINA OBJEKTA:6.298,90m²

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:2.030,10m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:7.940,74m²

NETO POVRŠINA SVIH APARTMANA:2.698,96m²

NETO POVRŠINA SVIH APARTMANA(-3%):2.617,99m²

NETO POVRŠINA SVIH LOKALA:1.437,03m²

NETO POVRŠINA SVIH LOKALA(-3%):1.393,92m²

NETO POVRŠINA GARAŽNIH PARKING MESTA (ETAŽA -1):1.035,00m²

POVRŠINA PARCELE:2.877,00m²

INDEX IZGRAĐENOSTI(OBJEKAT): 2.19

INDEX IZGRAĐENOSTI(SLOBODNEI PEŠAČKE POVRŠINE): 0.25

INDEX ZAUZETOSTI(OBJEKAT): 70.56%

INDEX ZAUZETOSTI(SLOBODNE I PEŠAČKE POVRŠINE): 24.82%

PROCENAT ZELENIH POVRŠINA: 4.62%

BROJ APARTMANA:49

BROJ LOKALA: 15

UKUPAN BROJ GARAŽNIH PARKING MESTA(U SKOPU OBJEKTA): 81

UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE PUTNIČKIH MOTORNIH VOZILA NA PARCELI iznosi 81 - od kojih su 4 mesta za lica sa invaliditetom – ispunjava se uslov od 5% od ukupnog broja mesta za parkiranje prema PGR-u.

INSTALACIJE

Objekat je opremljen svim neophodnim instalacijama: vodovoda, kanalizacije, jake i slabe struje, ventilacije, grejanja i hlađenja (u skladu sa Tehničkim uslovima za izradu urbanističkog projekta i ishodovanje lokacijskih uslova u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje u postupku izrade Urbanističkog projekta, a sve u skladu sa propisanim normativima koji važe u građevinarstvu i biće detaljno isprojektovane i sprovedene kao posebni delovi dokumentacije, prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu.

PARKIRANJE

U okviru parcele, odnosno objekta, planirano je osamdesetjedno (81) mesto za parkiranje. Parkiranje je dimenzionisano u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

KLASIFIKACIJA I KATEGORIZACIJA OBJEKATA

POSLOVNI OBJEKAT, spratnosti od Po+P do Po+P+3,

Klasifikaciona oznaka:

121112 – Hoteli, moteli, gostionice sa sobama, pansioni i slične zgrade za noćenje gostiju, s restoranom ili bez njega preko 400m² ili P+2

- kategorija V

(75% u ukupnoj površini objekta)

121114 – Restorani, barovi preko 400m² ili P+2

- kategorija V

(10% u ukupnoj površini objekta)

122012 – Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe preko 400 m² ili P+2

- kategorija V

(10% u ukupnoj površini objekta)

123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo preko 400 m² ili P+1

- kategorija V

(5% u ukupnoj površini objekta)

Kategorija objekata u celini: „ V “

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE		
	POVRŠINA (m ²)	
K.P. 8106/41, K.O. PANČEVO	2877.00	100.00
Ukupna površina parcela:	2877.00	100.00
UKUPNE POVRŠINE - PARCELA		
	POVRŠINA (m ²)	
POVRŠINA OBJEKTA	2030.10	70.56
SLOBODNE I PEŠAČKE POVRŠINE	714.15	24.82
ZELENE POVRŠINE	132.75	4.62
Ukupna površina parcele:	2877.00	100.00

UKUPNE POVRŠINE – POSLOVNI OBJEKAT			
	NETO (m ²)	BRUTO (m ²)	GREJANO (m ²)
ETAŽA -1	2399.56	2586.40	-
PRIZEMLJE	1818.85	2030.10	1442.68
I SPRAT	1768.02	2028.70	1390.90
II SPRAT / POTKROVLJE	1431.98	1651.80	1101.51
III SPRAT	522.33	588.30	417.19
Ukupno:	7940.74	8885.30	4352.28

OSNOVA ETAŽE -1						
BR.	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m)	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona
A KOMUNIKACIJE						
A.1	Prostor sa nadpritiskom	6.79	11.07	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.2	Predprostor stepeništa i lifta	5.94	10.77	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.3	Stepenište	8.22	12.50	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.4	Lift	4.25	8.40	beton	beton	beton
	Ukupno komunikacije:	25.20				
	Komunikacije (-3%):	24.44				
B KOMUNIKACIJE						
B.1	Prostor sa nadpritiskom	11.59	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.2	Predprostor stepeništa i lifta	8.04	13.90	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.3	Stepenište	5.58	10.60	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.4	Lift	3.15	7.10	beton	beton	beton
B.5	Ostava	2.90	6.90	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	31.26				
	Komunikacije (-3%):	30.32				
C KOMUNIKACIJE						
C.1	Predprostor stepeništa	7.58	11.80	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
C.2	Stepenište	6.14	10.32	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
C.3	Trokađero	4.94	12.30	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	18.66				
	Komunikacije (-3%):	18.10				
D TEHNIČKE PROSTORIJE						
D.1	Tehn. prostorija	10.19	13.30	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.2	Rezervoar za sprinkler	34.75	23.79	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.3	Sprinkler pumpna i ventilna stanica	9.22	12.60	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.4	Hidrociil sanitarna voda	3.51	7.68	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.5	Hidrociil PP mreža	3.45	7.57	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.6	Grejanje - pumpe	20.94	18.31	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.7	Tehn. prostorija	29.59	22.08	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno tehn.prostorije:	111.65				
	Tehn. prostorije (-3%):	108.30				
E GARAŽNI PROSTOR						
E.1	Manipulativni prostor za automobile	859.90	322.70	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM1	12.00	14.80	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM2	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM3	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM4	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM5	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM6	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM7	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM8	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM9	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM10	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM11	19.00	17.60	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM12	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM13	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM14	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM15	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM16	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM17	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM18	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM19	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM20	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM21	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM22	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM23	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM24	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM25	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM26	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM27	19.00	17.60	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM28	19.00	17.60	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM29	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM30	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM31	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM32	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM33	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM34	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Garažno parking mesto GPM35	12.50	15.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija

Prema Pravilniku o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.)

KORISNA POVRŠINA garaže predstavlja zbir površina svih parking mesta u okviru garaže, unutrašnjih saobraćajnih površina i rampi:

Napomena: GPM predstavlja garažno parking mesto u smislu Pravilnika o tehničkim normativima bezbednosti garaža od požara ("Službeni glasnik RS", br.31/2024 od 05.04.2024.god.) i podrazumeva deo površine garaže predviđene za parkiranje jednog putničkog vozila.

- 4 garažna parking mesta br. GPM1 i od br. GPM75 do GPM77 (4*12.00m²) ukupne površine 48.00m².
- 72 garažna parking mesta od br. GPM2 do GPM10, od br. GPM12 do GPM26, od br. GPM29 do GPM43, od br. GPM45 do GPM65, od br. GPM67 do GPM74 i od br. GPM78 do GPM81 (72*12.50m²) ukupne površine 900.00m².
- 1 garažno parking mesto br. GPM66 (1*11.00m²) ukupne površine 11.00m².
- 4 garažna parking mesta br. GPM11, od br. GPM27 do GPM28 i br. GPM44 (4*19.00m²) ukupne površine 76.00m².
- Manipulativni prostor za automobile ukupne površine 859.90m².
- Rampa koja pripada garaži iznosi 131.90m².

KORISNA POVRŠINA GARAŽE iznosi 2026.80m² (velika garaža).

OSNOVA PRIZEMLJA						
BR.	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m)	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona
A KOMUNIKACIJE						
A.1	Vetrobran	8.15	11.42	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.2	Predprostor stepeništa i lifta	14.73	19.44	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.3	Stepenište	18.57	18.24	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	41.45				
	Komunikacije (-3%):	40.21				
B KOMUNIKACIJE						
B.1	Vetrobran	8.41	11.70	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.2	Predprostor stepeništa i lifta	15.08	18.80	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.3	Stepenište	12.70	15.40	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	36.19				
	Komunikacije (-3%):	35.10				
C KOMUNIKACIJE						
C.1	Stepenište	12.70	17.48	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
C.2	Ekonom	5.65	10.12	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	18.35				
	Komunikacije (-3%):	17.80				
D POSLOVNI PROSTORI						
D.1	Poslovni prostor D1 (poslovna namena - administracija)					
D.1.1	Kancelarija	127.72	55.33	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.1.2	Ostava	18.29	18.27	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.1.3	Ostava	12.45	14.52	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.1.4	Toalet	5.18	11.63	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.1.5	Toalet	5.09	12.14	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	168.73				
	Pos.prostor D1 (-3%):	163.67				
D.2	Poslovni prostor D2 (poslovna namena - administracija)					
D.2.1	Kancelarija	69.56	42.79	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.2.2	Predprostor	3.65	8.21	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.2.3	Toalet	5.05	11.37	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.2.4	Toalet	5.05	11.37	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	83.31				
	Pos.prostor D2 (-3%):	80.81				
D.3	Poslovni prostor D3 (trgovina)					
D.3.1	Kancelarija	38.14	27.15	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.3.2	Toalet	4.19	10.12	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	42.33				
	Pos.prostor D3 (-3%):	41.06				
D.4	Poslovni prostor D4 (trgovina)					
D.4.1	Kancelarija	37.03	26.65	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.4.2	Toalet	4.26	10.32	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	41.29				
	Pos.prostor D4 (-3%):	40.05				
D.5	Poslovni prostor D5 (trgovina)					
D.5.1	Kancelarija	26.99	21.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.5.2	Ostava	12.67	17.99	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.5.3	Toalet	3.68	8.39	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	43.34				
	Pos.prostor D5 (-3%):	42.04				
D.6	Poslovni prostor D6 (ugostiteljstvo - kafe bar)					
D.6.1	Kancelarija	93.60	43.40	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.6.2	Ostava	14.95	16.10	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.6.3	Ostava	17.00	17.00	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.6.4	Toalet	3.94	9.99	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.6.5	Toalet	4.18	10.45	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	133.67				
	Pos.prostor D6 (-3%):	129.66				
D.7	Poslovni prostor D7 (ugostiteljstvo - kafe bar)					
D.7.1	Kancelarija	158.81	60.28	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.7.2	Toalet	4.27	10.41	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.7.3	Toalet	4.02	10.01	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	167.10				
	Pos.prostor D7 (-3%):	162.09				

D.8	Poslovni prostor D8 (poslovna namena - administracija)					
D.8.1	Kancelarija	63.11	33.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.8.2	Predprostor	3.81	8.91	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.8.3	Toalet	4.17	9.98	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.8.4	Toalet	4.17	9.98	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	75.26				
	Pos.prostor D8 (-3%):	73.00				
D.9	Poslovni prostor D9 (trgovina)					
D.9.1	Kancelarija	35.33	25.35	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.9.2	Ostava	4.47	8.74	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.9.3	Toalet	3.55	8.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	43.35				
	Pos.prostor D9 (-3%):	42.05				
D.10	Poslovni prostor D10 (trgovina)					
D.10.1	Kancelarija	37.03	26.65	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.10.2	Toalet	4.26	10.32	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	41.29				
	Pos.prostor D10 (-3%):	40.05				
D.11	Poslovni prostor D11 (trgovina)					
D.11.1	Kancelarija	38.14	27.15	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.11.2	Toalet	4.19	10.12	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	42.33				
	Pos.prostor D11 (-3%):	41.06				
D.12	Poslovni prostor D12 (trgovina)					
D.12.1	Kancelarija	63.25	36.15	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.12.2	Ostava	9.85	16.04	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.12.3	Toalet	3.62	9.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	76.72				
	Pos.prostor D12 (-3%):	74.42				
D.13	Poslovni prostor D13 (trgovina)					
D.13.1	Kancelarija	63.30	37.55	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.13.2	Ostava	9.60	15.95	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.13.3	Toalet	3.62	9.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	76.52				
	Pos.prostor D13 (-3%):	74.22				
D.14	Poslovni prostor D14 (poslovna namena - administracija)					
D.14.1	Kancelarija	181.96	61.45	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.14.2	Predprostor	2.20	6.70	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.14.3	Toalet	3.95	9.83	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.14.4	Toalet	3.93	10.41	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	192.04				
	Pos.prostor D14 (-3%):	186.28				
D.15	Poslovni prostor D15 (poslovna namena - administracija)					
D.15.1	Kancelarija	185.65	70.82	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.15.2	Ostava	16.07	22.95	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.15.3	Toalet	4.09	10.13	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
D.15.4	Toalet	3.94	9.73	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pos.prostor:	209.75				
	Pos.prostor D15 (-3%):	203.46				
E	POMOĆNE PROSTORIJE					
E.1	Kontejneri	25.33	21.19	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno pomoćne prostorijske:	25.33				
F	OTVORENI PROSTORI					
F.1	Pasaž	87.32	46.40	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
F.2	Pasaž	85.01	44.71	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
F.3	Nadkriveni prolaz	61.65	74.82	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
F.4	Nadkriveni prolaz	26.52	43.86	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno otvoreni prostori:	260.50				
	UKUPNO NETO:	1818.85				
	UKUPNO NETO (-3%):	1764.28				
	UKUPNO GREJANO:	1442.68				
	UKUPNO BRUTO:	2030.10				

OSNOVA I SPRATA						
BR.	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m)	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona
A KOMUNIKACIJE						
A.1	Predprostor stepeništa i lifta	22.45	22.27	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.2	Stepenište	19.20	18.24	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.3	Hodnik	53.91	63.50	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.4	Hodnik	34.60	42.01	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	130.16				
	Komunikacije (-3%):	126.26				
B KOMUNIKACIJE						
B.1	Predprostor stepeništa i lifta	18.83	20.40	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.2	Stepenište	13.17	15.40	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.3	Hodnik	88.74	86.55	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	120.74				
	Komunikacije (-3%):	117.12				
A APARTMANI						
A01 Apartman 01 - (I sprat)						
1.1	Hodnik	5.13	9.15	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
1.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.80	16.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
1.3	Kuhinja	6.60	10.40	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
1.4	Degažman	3.20	8.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
1.5	Toalet	5.52	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
1.6	Soba	10.42	13.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
1.7	Balkon	5.14	10.52	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.01-Neto grejano:	47.67				
	Apartman 01-Neto:	52.81				
	Apartman 01(-3%):	51.23				
A02 Apartman 02 - (I sprat)						
2.1	Hodnik	4.26	8.44	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
2.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.19	16.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
2.3	Kuhinja	6.12	10.20	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
2.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
2.5	Toalet	5.92	10.35	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
2.6	Soba	9.89	12.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
2.7	Balkon	4.89	10.12	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.02-Neto grejano:	45.43				
	Apartman 02-Neto:	50.32				
	Apartman 02(-3%):	48.81				
A03 Apartman 03 - (I sprat)						
3.1	Hodnik	4.55	8.75	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
3.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.76	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
3.3	Kuhinja	6.02	10.00	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
3.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
3.5	Toalet	5.62	9.55	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
3.6	Soba	9.55	12.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
3.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
1"	Apart.03-Neto grejano:	44.55				
	Apartman 03-Neto:	49.31				
	Apartman 03(-3%):	47.83				
A04 Apartman 04 - (I sprat)						
4.1	Hodnik	4.56	8.76	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.76	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4.3	Kuhinja	6.02	10.00	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
4.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
2"	Toalet	5.62	9.55	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
24.6	Soba	9.90	12.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
4.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.04-Neto grejano:	44.91				
	Apartman 04-Neto:	49.67				
	Apartman 04(-3%):	48.18				

A05 Apartman 05 - (I sprat)						
5.1	Hodnik	4.68	8.79	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
5.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.90	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
5.3	Kuhinja	5.88	9.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
39) 5.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
5.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
5.6	Soba	9.89	12.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
5.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.05-Neto grejano:	44.80				
	Apartman 05-Neto:	49.56				
	Apartman 05(-3%):	48.07				
A06 Apartman 06 - (I sprat)						
6.1	Hodnik	5.78	11.06	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.2	Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom	38.19	29.13	ker.pločice	poludisperzija /ker.pločice	poludisperzija
6.3	Soba	12.60	14.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.4	Toalet	3.54	7.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
6.5	Hodnik	3.49	7.85	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.6	Toalet	7.19	11.05	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
6.7	Degažman	6.12	12.65	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.8	Soba	11.01	13.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.9	Soba	11.65	13.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
6.10	Balkon	6.89	13.32	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.06-Neto grejano:	99.57				
4")	Apartman 06-Neto:	106.46				
	Apartman 06(-3%):	103.27				
A07 Apartman 07 - (I sprat)						
7.1	Hodnik	7.07	12.96	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
7.2	Dnevna soba sa trpezarijom	21.85	18.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
7.3	Kuhinja	8.82	11.97	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
7.4	Toalet	6.10	10.13	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
7.5	Soba	9.98	13.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
7.6	Balkon	5.93	11.72	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.07-Neto grejano:	53.82				
	Apartman 07-Neto:	59.75				
	Apartman 07(-3%):	57.96				
A08 Apartman 08 - (I sprat)						
8.1	Hodnik	4.83	8.91	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.35	16.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.3	Kuhinja	7.59	11.20	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
8.4	Degažman	3.15	8.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.5	Toalet	5.55	9.59	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
8.6	Soba	10.15	12.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.7	Soba	12.17	14.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.8	Garderobier	4.41	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
8.9	Balkon	4.25	9.70	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.08-Neto grejano:	64.20				
	Apartman 08-Neto:	68.45				
	Apartman 08(-3%):	66.40				
A09 Apartman 09 - (I sprat)						
9.1	Hodnik	4.56	8.76	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
9.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.76	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
5") 9.3	Kuhinja	6.02	10.00	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
9.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
9.5	Toalet	5.54	9.55	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
9.6	Soba	9.55	12.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
9.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.09-Neto grejano:	44.48				
	Apartman 09-Neto:	49.24				
	Apartman 09(-3%):	47.76				
A10 Apartman 10 - (I sprat)						
10.1	Hodnik	4.26	8.44	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
10.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.19	16.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
10.3	Kuhinja	6.12	10.20	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
10.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
10.5	Toalet	5.92	10.35	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
10.6	Soba	9.89	12.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
10.7	Balkon	4.89	10.12	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.10-Neto grejano:	45.43				
6")	Apartman 10-Neto:	50.32				
	Apartman 10(-3%):	48.81				

A11	Apartman 11 - (I sprat)					
11.1	Hodnik	3.51	8.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
11.2	Dnevna soba sa trpezarijom	21.82	18.85	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
11.3	Kuhinja	4.72	9.10	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
11.4	Toalet	4.68	8.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
	Apart. 11-Neto grejano:	34.73				
	Apartman 11-Neto:	34.73				
	Apartman 11(-3%):	33.69				
A12	Apartman 12 - (I sprat)					
12.1	Hodnik	4.49	8.75	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
12.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.76	17.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
12.3	Kuhinja	6.89	10.60	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
12.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
12.5	Toalet	5.27	9.25	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
12.6	Soba	9.94	12.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
12.7	Balkon	4.45	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 12-Neto grejano:	46.40				
11'	Apartman 12-Neto:	50.85				
	Apartman 12(-3%):	49.32				
A13	Apartman 13 - (I sprat)					
13.1	Hodnik	13.28	20.26	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
13.2	Dnevna soba sa trpezarijom	26.46	23.51	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
13.3	Kuhinja	6.55	10.50	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
13.4	Ostava	3.57	7.74	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
13.5	Toalet	6.43	10.35	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
13.6	Soba	13.13	15.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
13.7	Soba	10.97	13.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
13.8	Toalet	6.04	9.97	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
13.9	Balkon	5.33	11.59	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 13-Neto grejano:	86.43				
	Apartman 13-Neto:	91.76				
	Apartman 13(-3%):	89.01				

A14	Apartman 14 - (I sprat)					
14.1	Hodnik	7.67	14.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
14.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.07	16.66	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
14.3	Kuhinja	4.69	8.79	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
14.4	Toalet	7.18	11.26	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
14.5	Soba	12.86	15.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
14.6	Balkon	4.67	9.78	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 14-Neto grejano:	49.47				
	Apartman 14-Neto:	54.14				
	Apartman 14(-3%):	52.52				
A15	Apartman 15 - (I sprat)					
15.1	Hodnik	4.72	8.89	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
15.2	Dnevna soba sa trpezarijom	14.98	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
15.3	Kuhinja	4.47	8.46	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
15.4	Degažman	2.83	7.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
15.5	Toalet	5.15	9.15	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
15.6	Soba	9.19	12.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
15.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 15-Neto grejano:	41.34				
	Apartman 15-Neto:	46.10				
	Apartman 15(-3%):	44.72				
A16	Apartman 16 - (I sprat)					
16.1	Hodnik	4.97	9.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
16.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.00	16.51	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
16.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
16.4	Degažman	3.27	8.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
16.5	Toalet	6.10	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
16.6	Soba	9.30	12.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
16.7	Balkon	4.82	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 16-Neto grejano:	45.30				
	Apartman 16-Neto:	50.12				
	Apartman 16(-3%):	48.62				
A17	Apartman 17 - (I sprat)					
17.1	Hodnik	4.88	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
17.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.38	17.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
17.3	Kuhinja	6.63	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
17.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
17.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
17.6	Soba	9.89	12.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
17.7	Balkon	5.21	10.62	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 17-Neto grejano:	47.23				
	Apartman 17-Neto:	52.44				
	Apartman 17(-3%):	50.87				
A18	Apartman 18 - (I sprat)					
18.1	Hodnik	4.65	8.81	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
18.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.92	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
18.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
18.4	Degažman	3.27	8.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
18.5	Toalet	6.10	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
18.6	Soba	9.23	12.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
18.7	Soba	12.02	14.57	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
18.8	Toalet	6.09	10.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
18.9	Balkon	4.82	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 18-Neto grejano:	62.94				
	Apartman 18-Neto:	67.76				
	Apartman 18(-3%):	65.73				
A19	Apartman 19 - (I sprat)					
19.1	Hodnik	4.88	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
19.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.78	17.31	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
19.3	Kuhinja	6.64	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
19.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
19.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
19.6	Soba	9.66	12.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
19.7	Balkon	5.83	10.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 19-Neto grejano:	47.41				
	Apartman 19-Neto:	53.24				
	Apartman 19(-3%):	51.64				

A20	Apartman 20 - (I sprat)					
20.1	Hodnik	4.29	8.47	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
20.1	Dnevna soba sa trpezarijom	15.78	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
20.1	Kuhinja	5.54	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
20.1	Degažman	3.10	8.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
20.1	Toalet	5.97	10.39	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
20.1	Soba	10.07	13.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
20.1	Balkon	4.75	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.20-Neto grejano:	44.75				
	Apartman 20-Neto:	49.50				
	Apartman 20(-3%):	48.02				
A21	Apartman 21 - (I sprat)					
21.1	Hodnik	4.75	8.91	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
21.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.92	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
21.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
21.4	Degažman	2.99	7.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
21.5	Toalet	5.51	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
21.6	Soba	9.72	12.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
21.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.21-Neto grejano:	44.55				
	Apartman 21-Neto:	49.31				
	Apartman 21(-3%):	47.83				
A22	Apartman 22 - (I sprat)					
22.1	Hodnik	9.63	16.13	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
22.2	Dnevna soba sa trpezarijom	21.43	20.24	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
22.3	Kuhinja	4.93	9.27	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
22.4	Degažman	2.89	7.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
22.5	Toalet	6.28	10.14	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
22.6	Soba	10.08	12.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
22.7	Soba	9.51	12.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
22.8	Balkon	4.82	10.68	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.22-Neto grejano:	64.75				
	Apartman 22-Neto:	69.57				
	Apartman 22(-3%):	67.48				
A23	Apartman 23 - (I sprat)					
23.1	Hodnik	5.34	9.62	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
23.2	Dnevna soba sa trpezarijom	23.47	20.27	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
23.3	Kuhinja	5.92	9.90	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
23.4	Degažman	3.20	7.71	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
23.5	Toalet	5.30	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
23.6	Soba	9.79	12.83	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
23.7	Loda	3.35	7.49	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.23-Neto grejano:	53.02				
	Apartman 23-Neto:	56.37				
	Apartman 23(-3%):	54.68				
A24	Apartman 24 - (I sprat)					
24.1	Hodnik	5.13	9.36	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
24.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.20	16.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
24.3	Kuhinja	6.01	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
24.4	Degažman	3.46	8.59	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
24.5	Toalet	5.93	10.05	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
24.6	Soba	11.76	14.31	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
24.7	Loda	5.47	9.89	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.24-Neto grejano:	47.49				
	Apartman 24-Neto:	52.96				
	Apartman 24(-3%):	51.37				
A25	Apartman 25 - (I sprat)					
25.1	Hodnik	3.92	8.44	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
25.2	Dnevna soba sa trpezarijom	13.80	16.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
25.3	Kuhinja	3.86	8.12	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
25.4	Degažman	2.67	6.78	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
25.5	Toalet	5.28	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
25.6	Soba	9.29	12.64	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
25.7	Soba	14.06	15.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
25.8	Balkon	4.23	10.19	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.25-Neto grejano:	52.88				
	Apartman 25-Neto:	57.11				
	Apartman 25(-3%):	55.40				

A26	Apartman 26 - (I sprat)					
26.1	Hodnik	6.28	10.22	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
26.2	Dnevna soba sa trpezarijom	13.84	15.82	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
26.3	Kuhinja	4.97	9.79	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
26.4	Toalet	6.59	10.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
26.5	Soba	11.32	13.58	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
26.6	Balkon	4.11	9.68	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.26-Neto grejano:	43.00				
	Apartman 26-Neto:	47.11				
	Apartman 26(-3%):	45.70				
A27	Apartman 27 - (I sprat)					
27.1	Hodnik	5.36	9.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
27.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.36	17.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
27.3	Kuhinja	5.78	9.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
27.4	Toalet	6.17	10.25	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
27.5	Soba	10.68	13.35	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
27.6	Lođa	3.81	8.80	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.27-Neto grejano:	44.35				
	Apartman 27-Neto:	48.16				
	Apartman 27(-3%):	46.72				
	UKUPNO NETO:	1768.02				
	UKUPNO NETO (-3%):	1714.98				
	UKUPNO GREJANO:	1390.90				
	UKUPNO BRUTO:	2028.70				

OSNOVA II SPRATA / POTKROVLJE						
BR.	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m)	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona
A KOMUNIKACIJE						
A.1	Predprostor stepeništa i lifta	23.56	22.27	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.2	Stepenište	18.07	17.04	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.3	Hodnik	53.17	62.68	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.4	Hodnik	34.60	42.01	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	129.40				
	Komunikacije (-3%):	125.52				
B KOMUNIKACIJE						
B.1	Predprostor stepeništa i lifta	19.70	19.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.2	Stepenište	12.30	14.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.3	Hodnik	88.74	86.55	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	120.74				
	Komunikacije (-3%):	117.12				
A APARTMANI						
A28 Apartman 28 - (II sprat)						
28.1	Hodnik	5.13	9.15	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
28.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.80	16.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
28.3	Kuhinja	6.60	10.40	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
28.4	Degažman	3.20	8.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
28.5	Toalet	5.52	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
28.6	Soba	10.42	13.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
28.7	Balkon	5.14	10.52	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 28-Neto grejano:	47.67				
	Apartman 28-Neto:	52.81				
	Apartman 28(-3%):	51.23				
A29 Apartman 29 - (Potkrovlje)						
29.1	Hodnik	4.26	8.44	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
29.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.95	17.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
29.3	Kuhinja	6.12	10.20	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
29.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
29.5	Toalet	5.92	10.35	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
29.6	Soba	7.70	11.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
	Apart. 29-Neto grejano:	44.00				
	Apartman 29-Neto:	44.00				
	Apartman 29(-3%):	42.68				
A30 Apartman 30 - (Potkrovlje)						
30.1	Hodnik	4.56	8.76	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
30.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.50	16.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
30.3	Kuhinja	6.02	10.00	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
30.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
30.5	Toalet	5.62	9.55	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
30.6	Soba	7.60	11.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
	Apart. 30-Neto grejano:	43.35				
	Apartman 30-Neto:	43.35				
	Apartman 30(-3%):	42.05				
1" A31 Apartman 31 - (Potkrovlje)						
31.1	Hodnik	4.56	8.76	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
31.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.50	16.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
31.3	Kuhinja	6.02	10.00	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
31.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
31.5	Toalet	5.62	9.55	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
31.6	Soba	7.70	11.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
	Apart. 31-Neto grejano:	43.45				
2" Apartman 31-Neto:						
	Apartman 31-Neto:	43.45				
	Apartman 31(-3%):	42.15				

A32	Apartman 32 - (Potkrovlje)					
32.1	Hodnik	4.68	8.79	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
32.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.64	16.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
32.3	Kuhinja	5.88	9.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
32.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
32.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
32.6	Soba	7.70	11.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
32.7	Soba	15.12	15.56	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
32.8	Toalet	3.54	7.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
32.9	Garderoba	4.99	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
	Apart.32-Neto grejano:	67.00				
	Apartman 32-Neto:	67.00				
	Apartman 32(-3%):	64.99				
A33	Apartman 33 - (II sprat)					
33.1	Hodnik	3.51	8.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
33.2	Dnevna soba sa trpezarijom	21.82	18.85	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
33.3	Kuhinja	4.72	9.10	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
33.4	Toalet	4.68	8.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
	Apart.33-Neto grejano:	34.73				
	Apartman 33-Neto:	34.73				
	Apartman 33(-3%):	33.69				
A34	Apartman 34 - (II sprat)					
34.1	Hodnik	4.49	8.75	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
34.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.76	17.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
34.3	Kuhinja	6.89	10.60	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
34.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
34.5	Toalet	5.27	9.25	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
34.6	Soba	9.94	12.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
34.7	Balkon	4.45	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.34-Neto grejano:	46.40				
	Apartman 34-Neto:	50.85				
	Apartman 34(-3%):	49.32				
A35	Apartman 35 - (II sprat)					
35.1	Hodnik	13.28	20.26	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
35.2	Dnevna soba sa trpezarijom	26.46	23.51	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
35.3	Kuhinja	6.55	10.50	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
35.4	Ostava	3.57	7.74	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
35.5	Toalet	6.43	10.35	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
35.6	Soba	13.13	15.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
35.7	Soba	10.97	13.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
35.8	Toalet	6.04	9.97	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
35.9	Balkon	5.33	11.59	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.35-Neto grejano:	86.43				
	Apartman 35-Neto:	91.76				
	Apartman 35(-3%):	89.01				
A36	Apartman 36 - (II sprat)					
36.1	Hodnik	7.67	14.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
36.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.07	16.66	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
36.3	Kuhinja	4.69	8.79	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
36.4	Toalet	7.18	11.26	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
36.5	Soba	12.86	15.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
36.6	Balkon	4.67	9.78	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.36-Neto grejano:	49.47				
	Apartman 36-Neto:	54.14				
5 ^{'''}	Apartman 36(-3%):	52.52				

A37	Apartman 37 - (II sprat)					
37.1	Hodnik	4.72	8.89	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
37.2	Dnevna soba sa trpezarijom	14.98	16.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
37.3	Kuhinja	4.47	8.46	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
37.4	Degažman	2.83	7.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
37.5	Toalet	5.15	9.15	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
37.6	Soba	9.19	12.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
37.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 37-Neto grejano:	41.34				
	Apartman 37-Neto:	46.10				
	Apartman 37(-3%):	44.72				
A38	Apartman 38 - (II sprat)					
38.1	Hodnik	4.97	9.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
38.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.00	16.51	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
38.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
38.4	Degažman	3.27	8.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
38.5	Toalet	6.10	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
38.6	Soba	9.30	12.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
38.7	Balkon	4.82	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
10	Apart. 38-Neto grejano:	45.30				
	Apartman 38-Neto:	50.12				
	Apartman 38(-3%):	48.62				
A39	Apartman 39 - (II sprat)					
39.1	Hodnik	4.88	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
39.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.38	17.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
39.3	Kuhinja	6.63	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
39.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
39.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
39.6	Soba	9.89	12.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
39.7	Balkon	5.21	10.62	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart. 39-Neto grejano:	47.23				
	Apartman 39-Neto:	52.44				
	Apartman 39(-3%):	50.87				

A40	Apartman 40 - (II sprat)					
40.1	Hodnik	4.65	8.81	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
40.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.92	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
40.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
40.4	Degažman	3.27	8.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
40.5	Toalet	6.10	9.95	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
40.6	Soba	9.23	12.30	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
40.7	Soba	12.02	14.57	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
40.8	Toalet	6.09	10.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
40.9	Balkon	4.82	10.02	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.40-Neto grejano:	62.94				
	Apartman 40-Neto:	67.76				
	Apartman 40(-3%):	65.73				
A41	Apartman 41 - (II sprat)					
41.1	Hodnik	4.88	8.95	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
41.2	Dnevna soba sa trpezarijom	17.78	17.31	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
41.3	Kuhinja	6.64	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
41.4	Degažman	3.05	7.90	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
41.5	Toalet	5.40	9.91	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
41.6	Soba	9.66	12.50	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
41.7	Balkon	5.83	10.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.41-Neto grejano:	47.41				
	Apartman 41-Neto:	53.24				
	Apartman 41(-3%):	51.64				
A42	Apartman 42 - (II sprat)					
42.1	Hodnik	4.29	8.47	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
42.1	Dnevna soba sa trpezarijom	15.78	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
42.1	Kuhinja	5.54	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
42.1	Degažman	3.10	8.00	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
42.1	Toalet	5.97	10.39	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
42.1	Soba	10.07	13.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
42.1	Balkon	4.75	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.42-Neto grejano:	44.75				
	Apartman 42-Neto:	49.50				
	Apartman 42(-3%):	48.02				
A43	Apartman 43 - (II sprat)					
43.1	Hodnik	4.75	8.91	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
43.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.92	16.41	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
43.3	Kuhinja	5.66	9.64	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
43.4	Degažman	2.99	7.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
43.5	Toalet	5.51	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
43.6	Soba	9.72	12.60	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
43.7	Balkon	4.76	9.92	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.43-Neto grejano:	44.55				
	Apartman 43-Neto:	49.31				
	Apartman 43(-3%):	47.83				
A44	Apartman 44 - (II sprat)					
44.1	Hodnik	9.63	16.13	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
44.2	Dnevna soba sa trpezarijom	21.43	20.24	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
44.3	Kuhinja	4.93	9.27	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
44.4	Degažman	2.89	7.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
44.5	Toalet	6.28	10.14	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
44.6	Soba	10.08	12.80	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
44.7	Soba	9.51	12.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
44.8	Balkon	4.82	10.68	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.44-Neto grejano:	64.75				
	Apartman 44-Neto:	69.57				
	Apartman 44(-3%):	67.48				

A45	Apartman 45 - (II sprat)					
45.1	Hodnik	5.34	9.62	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
45.2	Dnevna soba sa trpezarijom	23.47	20.27	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
45.3	Kuhinja	5.92	9.90	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
45.4	Degažman	3.20	7.71	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
45.5	Toalet	5.30	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
45.6	Soba	9.79	12.83	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
45.7	Loda	3.35	7.49	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.45-Neto grejano:	53.02				
	Apartman 45-Neto:	56.37				
	Apartman 45(-3%):	54.68				
A46	Apartman 46 - (II sprat)					
46.1	Hodnik	5.13	9.36	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
46.2	Dnevna soba sa trpezarijom	15.20	16.11	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
46.3	Kuhinja	6.01	10.34	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
46.4	Degažman	3.46	8.59	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
46.5	Toalet	5.93	10.05	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
46.6	Soba	11.76	14.31	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
46.7	Loda	5.47	9.89	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.46-Neto grejano:	47.49				
	Apartman 46-Neto:	52.96				
	Apartman 46(-3%):	51.37				
A47	Apartman 47 - (II sprat)					
47.1	Hodnik	3.92	8.44	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
47.2	Dnevna soba sa trpezarijom	13.80	16.37	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
47.3	Kuhinja	3.86	8.12	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
47.4	Degažman	2.67	6.78	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
47.5	Toalet	5.28	9.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
47.6	Soba	9.29	12.64	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
47.7	Soba	14.06	15.20	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
47.8	Balkon	4.23	10.19	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.47-Neto grejano:	52.88				
	Apartman 47-Neto:	57.11				
	Apartman 47(-3%):	55.40				
A48	Apartman 48 - (II sprat)					
48.1	Hodnik	6.28	10.22	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
48.2	Dnevna soba sa trpezarijom	13.84	15.82	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
48.3	Kuhinja	4.97	9.79	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
48.4	Toalet	6.59	10.45	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
48.5	Soba	11.32	13.58	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
48.6	Balkon	4.11	9.68	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.48-Neto grejano:	43.00				
	Apartman 48-Neto:	47.11				
	Apartman 48(-3%):	45.70				
A49	Apartman 49 - (II sprat)					
49.1	Hodnik	5.36	9.70	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
49.2	Dnevna soba sa trpezarijom	16.36	17.40	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
49.3	Kuhinja	5.78	9.80	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
49.4	Toalet	6.17	10.25	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
49.5	Soba	10.68	13.35	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
49.6	Loda	3.81	8.80	granit.keramika	fasada	fasada
	Apart.49-Neto grejano:	44.35				
	Apartman 49-Neto:	48.16				
	Apartman 49(-3%):	46.72				
	UKUPNO NETO:	1431.98				
	UKUPNO NETO (-3%):	1389.02				
	UKUPNO GREJANO:	1101.51				
	UKUPNO BRUTO:	1651.80				

OSNOVA III SPRATA						
BR.	Naziv prostorije	Površina (m ²)	Obim (m)	Obrada poda	Obrada zida	Obrada plafona
RESTORAN SA KUHINJSKIM BLOKOM						
A	KOMUNIKACIJE					
A.1	Predprostor stepeništa i lifta	23.93	22.57	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.2	Stepenište	18.06	17.04	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
A.3	Ulazni hol	12.46	14.16	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno komunikacije:	54.45				
	Komunikacije (-3%):	52.82				
B	RESTORANSKA SALA					
B.1	Restoranska sala	233.35	80.68	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
B.2	Šank restorana	18.20	22.20	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno restor.sala:	251.55				
	Restoranska sala (-3%):	244.00				
C	KUHINJSKI BLOK					
C.1	Restoranska kuhinja	80.49	40.77	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
C.2	Hodnik	7.01	14.50	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
	Ukupno kuhinjski blok:	87.50				
	Kuhinjski blok(-3%):	84.88				
E	KUHINJSKI BLOK - OSOBLJE					
E.1	Hodnik	5.73	14.42	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
E.2	Magacin robe	16.41	16.28	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
E.3	Rashladna komora plusna	3.18	7.14	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
E.4	Rashladna komora minusna	3.83	7.84	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
E.5	Svlačionica sa sanitarnim blokom	11.11	22.72	ker.pločice	ker.pločice	poludisperzija
	Ukupno osoblje:	40.26				
	Osoblje(-3%):	39.05				
F	SANITARNI BLOK - GOSTI					
F.1	Hodnik	8.39	15.09	granit.keramika	poludisperzija	poludisperzija
F.2	Toalet - OI	4.29	8.47	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
F.3	Toalet - Ž	6.12	14.66	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
F.4	Toalet - M	6.62	15.41	granit.keramika	ker.pločice	poludisperzija
	Ukupno sanitarni blok:	25.42				
	Sanitarni blok(-3%):	24.66				
G	OTVORENI PROSTORI					
G.1	Terasa restorana	63.15	33.10	ker.pločice	poludisperzija	poludisperzija
	Ukupno otvoreni prostori:	63.15				
	UKUPNO NETO:	522.33				
	UKUPNO NETO (-3%):	506.66				
	UKUPNO GREJANO:	417.19				
	UKUPNO BRUTO:	588.30				

ZAVRŠNE ODREDBE

Na osnovu zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Idejnog rešenja "BRKANLIĆ INŽENJERING" DOO, Novi Sad, broj teh. dok. E006-2025, a u skladu sa zakonskim propisima, Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna 25/18-ispravka tehničke greške greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune), uslovima nadležnih institucija i mogućnostima date lokacije, urbanističkim projektom je prikazana urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju poslovnog objekta - kat.parc.top.br. 8106/41 KO Pančevo, koja predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i tehnološku celinu, i za koju će se izdati Lokacijski uslovi. Ovim dokumentom definišu se pravila i uslovi izgradnje objekata, kao i uređenje parcele.

Urbanističkim projektom definisane su maksimalne dimenzije planiranog objekta, a konačne će se odrediti Projektom za građevinsku dozvolu.

Položaj objekta na parceli dat je metričkom metodom na grafičkom prilogu broj 4, dok se za prenos položaja objekata na teren predlaže korišćenje georeferencirane podloge sa položajem objekata koji će se dostaviti geometru.

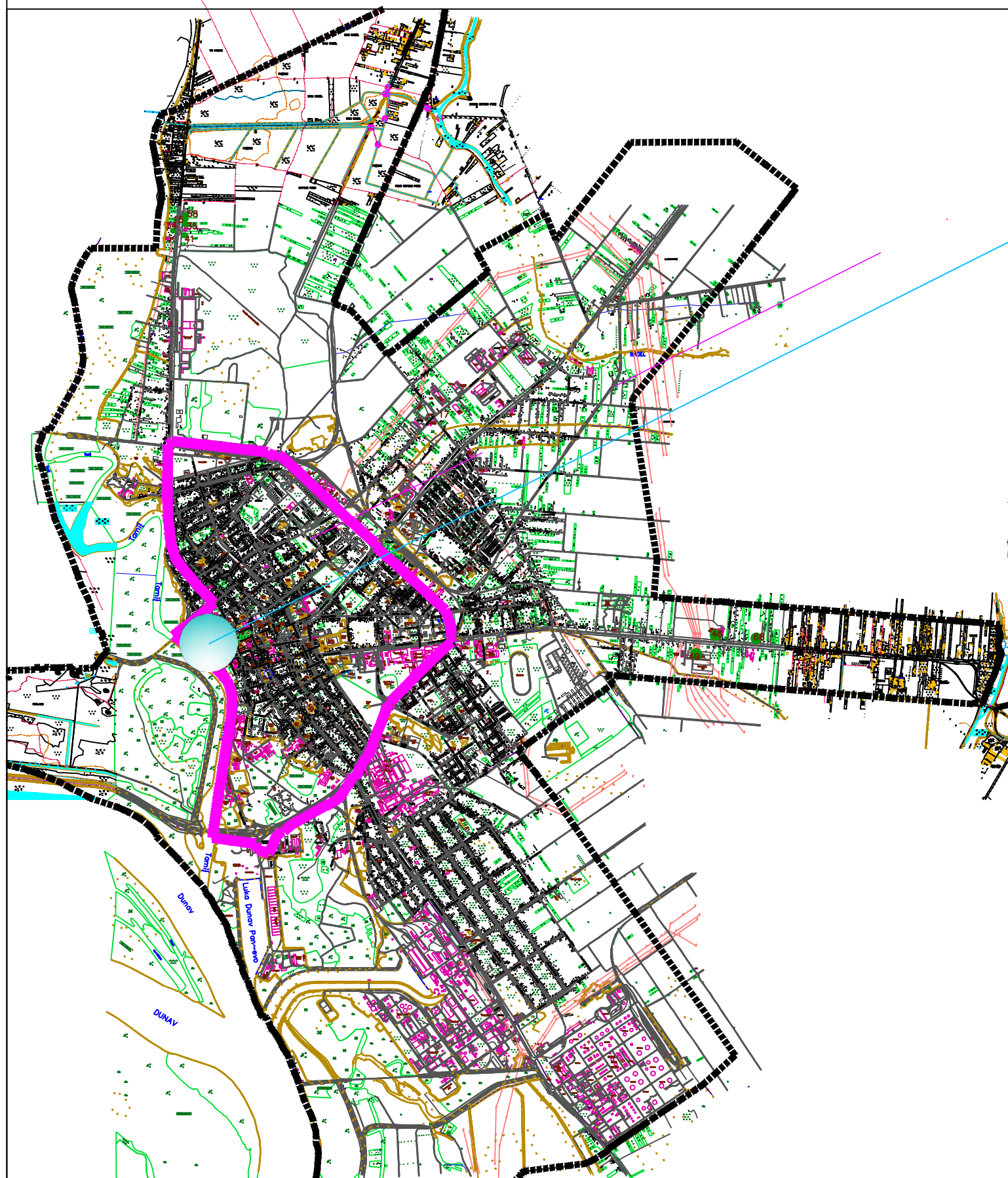
Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu važećeg plana i potvrđenog urbanističkog projekta.

Odgovorni urbanista:



Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh
licenca br. 200 1482 14

4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

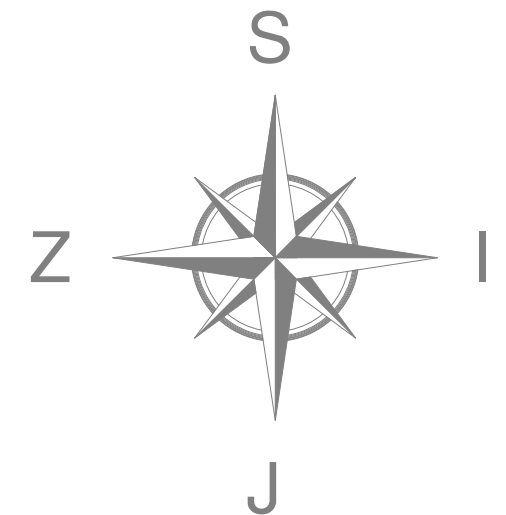


LEGENDA

Granice PGR – Celina 1



DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVU, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum : maj 2025	br. Up-a : UP-14-05-2025	br. IDR-a : E006-2025	vrsta teh.dok. : UP

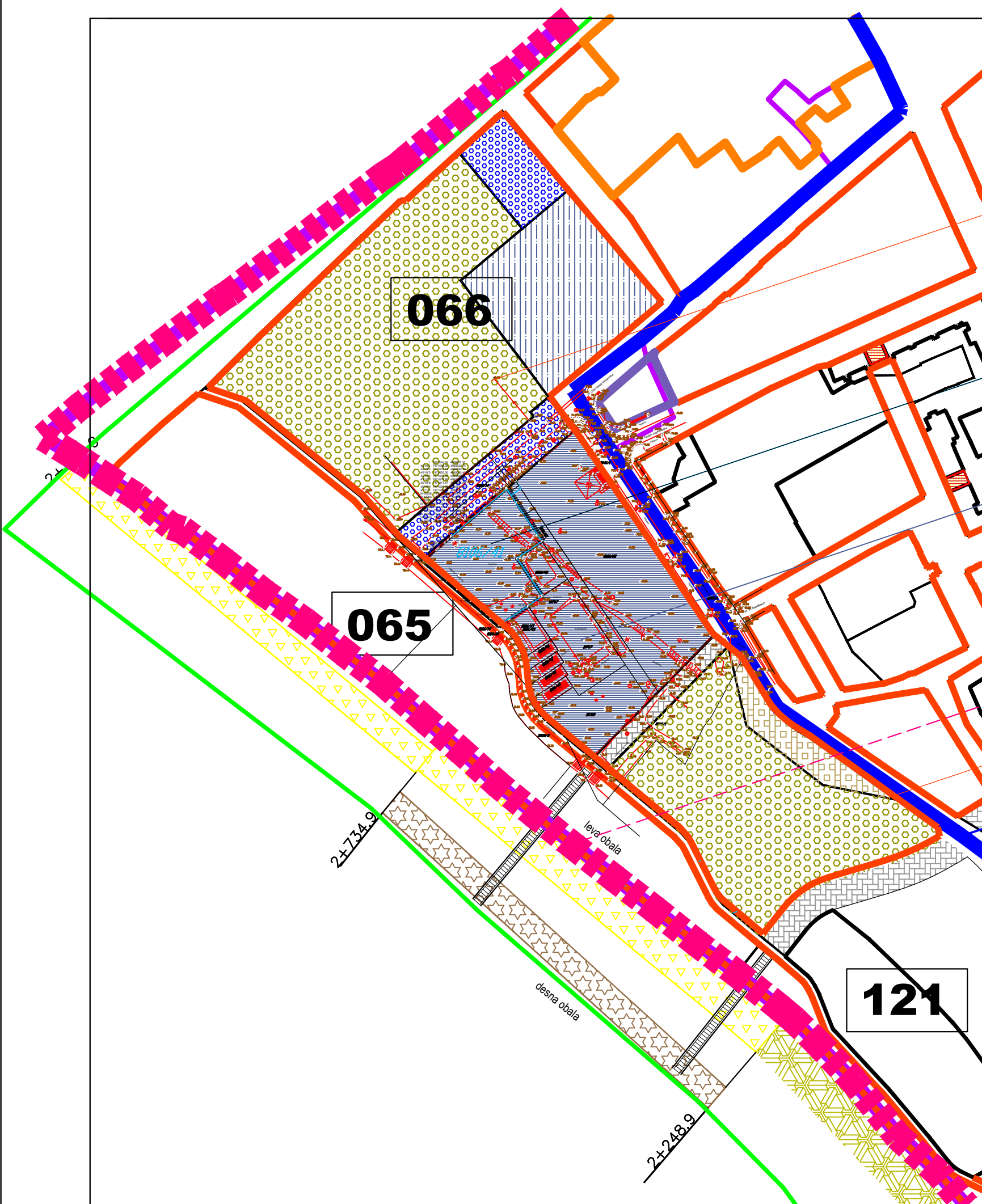


naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA ŠIRE OKRUŽENJE I GRAD PANČEVO	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera :
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 1

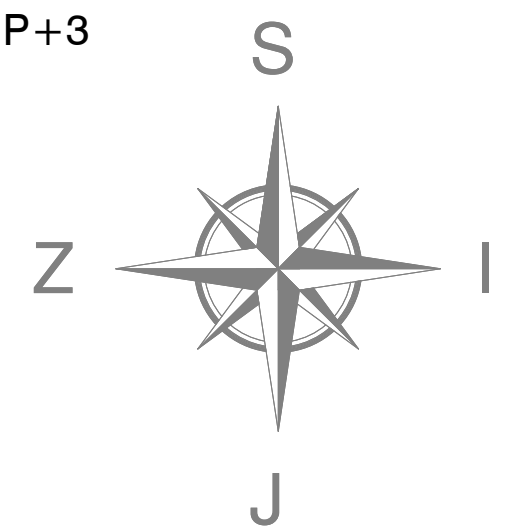


URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVU, UL. MILADINA POPOVIČA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1					naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA OKRUŽENJE	
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62					objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14					lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10					investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad					urbanistički projekat	
datum : maj 2025	br. Up-a : UP-14-05-2025	br. IDR-a : E006-2025	vrsta teh.dok. : UP		list br. : 2	



Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3
P parcele = 2877 m2



BLOK 066

DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP
8106/41 KO PANČEVO, P parcele=2877m2

SPORTSKO-POSLOVNI KOMPLEKS
P KOMPLEKSA = 15605m2

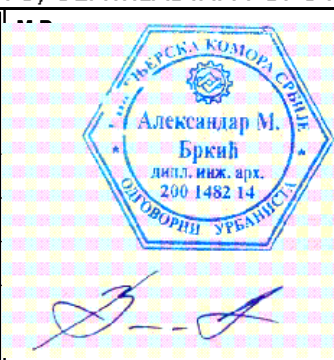
GRANICA PLANA

GRANICA BLOKA

UŽI CENTAR GRADA

URBANISTIČKI PROJEKT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum : maj 2025	br. Up-a : UP-14-05-2025	br. IDR-a : E006-2025	vrsta teh.dok. : UP



naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA OKRUŽENJE - IZVOD IZ PLANA	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera :
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 2a

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО

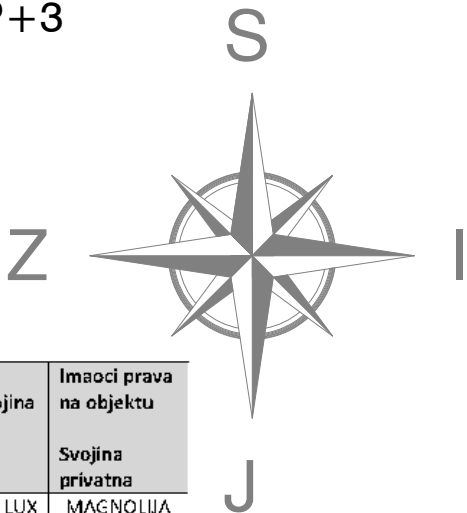
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969567.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471558.28	4969588.48

Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3
P parcele = 2877 m2



Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastar. opština	Br. Lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina Način korišćenja	Imaoci prava na objektu Svojina privatna
8106/41	Pančevo	20392	Gradsko građevinsko zemljište			MAGNOLIJA LUX DOO 1/1	MAGNOLIJA LUX DOO 1/1
		1	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	6m ²	Obj. ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu	1 Pomoćna zgrada	
		2	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	2871m ²			
				28a 77m ²			

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 20392 KO Pančevo, na parceli je upisana jedna pomoćna zgrada. Predviđeno je rušenje svih objekata na parceli.

Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastar. opština	Br. Lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina
8106/61	Pančevo	20560	Gradsko građevinsko zemljište			DOO „AMC ZVEZDA“ 60/100 MAGNOLIJA „UX DOO 20/100 PRERADILICA ZA TRGOVINU „PAN LEDI“ DOO PANČEVO 20/100
		1	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	1041m ²		
				10a 41m ²		

Kat.parc.top.br. 8106/61 KO Pančevo je u suvlasništvu DOO „AMC ZVEZDA“ 60/100, MAGNOLIJA LUX DOO 20/100 i PRERADILICA ZA TRGOVINU „PAN LEDI“ DOO PANČEVO 20/100. Formirana je kao pristupna saobraćajnica parcelama u okviru kompleksa.

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum : maj 2025	br. Up-a : UP-14-05-2025	br. IDR-a : E006-2025	vrsta teh.dok. : UP



naziv crteža : PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 3

Легенда:

- фактичко стање
- катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

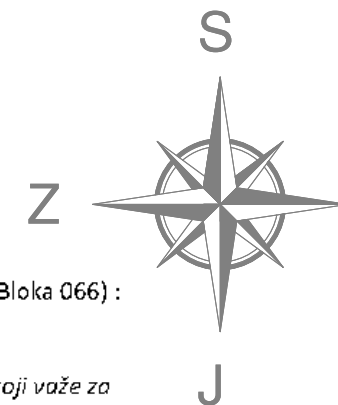
РАЗМЕР 1:500

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ИЗРАДИО:
ДОО ГЕОРАД Панчево

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3

P parcele = 2877 m²



granica obuhvata UP-a

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969557.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471559.28	4969588.48

koordinate obuhvata

I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.23	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471597.93	4969545.16
VII	7471596.00	4969565.57
VIII	7471593.28	4969627.34

DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP
8106/41 KO PANČEVO, P parcele=2877m²

GRANICA KOMPLEKSA
P kompleksa=15605m²

ZAUZETOST U OKVIRU KOMPLEKSA (objekti, igrališta, otvoreni
parkinzi) - ~5574,17m² (35,72%)

Uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije
u okviru kompleksa - ~10030,83m² (64,28%)

Zauzetost u okviru parcele - 2030,10m² (70,56%)

Zauzetost u okviru kompleksa - 2030,10m² (predmetni objekat + 3544,07m²
(postojeća zauzetost u kompleksu))= ~5574,17m² (35,72%)

Izgrađenost u okviru parcele : 6298,90m² (bruto nadzemno):2877=2,19

Izgrađenost u okviru kompleksa: ~10828,9m² (bruto nadzemno):15605= ~0,69

SPORTSKO-POSLOVNI KOMPLEKS
P KOMPLEKSA = 15605m²

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIJ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum : maj 2025	br. Up-a : UP-14-05-2025	br. IDR-a : E006-2025	vrsta teh.dok. : UP



naziv objekta: PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE - KOMPLEKSA SA OGRANIČENJIMA I OBUHVATOM UP-a	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera : 1: 1000
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 3a

uslov iz Plana:
"izmena regulacije u Planu podrazumeva i pomeranje pozicije građevinske linije prema uslovima JVP
"Vode Vojvodine" Novi Sad od 16.11.2005.god. br. 02-1335/A sa 15m od rejskog zida na 9m od
rejskog zida. U skladu sa ovim uslovima dozvoljeno je korišćenje zone ka rejskom setalištu."

Легенда:

— фактичко стање
— катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

РАЗМЕРА 1:1000

Катастарско-топографски план израдио:
ДОО ГЕОРАД Панчево

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969587.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471558.28	4969588.48

Osovinske tačke saobraćajnog priključka:

	Y	X
1	7 471 595.43	4 969 633.50
2	7 471 602.38	4 969 625.67

koordinate obuhvata

I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.23	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471617.93	4969545.16
VII	7471646.00	4969565.57
VIII	7471604.28	4969627.34

Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3
P parcele = 2877 m2

kota terena: -0,25m (76,00mnv), -0,70m (75,55mnv)
kota podzemne garaže na etaži -1: -3,04m (73,21mnv)
kota prizemlja: +/- 0,00 (76,25mnv)
kota venca:
P: 4,43m od kote trotoara (+4,18m; 80,43mnv)
P+1: 8,30m od kote trotoara (+8,05m; 84,30mnv)
P+2: 11,45m od kote trotoara (+11,20m; 87,45mnv)
P+3: 14,17m od kote trotoara (+13,92m; 90,17mnv)

broj apartmana: 49
broj lokala: 15
broj garažnih mesta: 81 (76+4)
kontejneri: 7

LEGENDA:

I - VIII koordinate obuhvata UP-a

1-2 koordinate osov. tačaka saob.priklj.

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Slobodne površine
- Zelena površina
- Saobraćajni priključak
- Glavni ulaz u objekat
- Kolski prilaz garažnim mestima

1 PROSTOR ZA KONTEJNERE

granica obuhvata UP-a

visoko rastinje

visinske kote

kotiranje

pešački prilaz

- spratnost Po
- spratnost Po+P
- spratnost Po+P+1+Pk
- spratnost Po+P+2+Pk
- spratnost Po+P+3

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :
maj 2025	UP-14-05-2025	E006-2025	UP



naziv crteža : REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE SA PLANOM NAMENE POVRŠINA I OBUHVATOM UP-A	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 4

Легенда:

фактичко стање

катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969587.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471558.28	4969588.48

Основа krova

Основне таčke саобраћајног прикључка:

Y		
1	7 471 595.43	4 969 633.50
2	7 471 602.38	4 969 625.67

kota terena: -0,25m (76,00mnv), -0,70m (75,55mnv)
kota podzemne garaže na etaži -1: -3,04m (73,21mnv)
kota prizemlja: +/- 0,00 (76,25mnv)
kota venca:
P: 4,43m od kote trotoara (+4,18m; 80,43mnv)
P+1: 8,30m od kote trotoara (+8,05m; 84,30mnv)
P+2: 11,45m od kote trotoara (+11,20m; 87,45mnv)
P+3: 14,17m od kote trotoara (+13,92m; 90,17mnv)

I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.23	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471617.93	4969545.16
VII	7471646.00	4969565.57
VIII	7471604.28	4969627.34

Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3
P parcele = 2877 m²

P parcele (m ²)	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO
min 140 m ²	min 7,0 m	2877,00 m ²
Širina parcele prema regulaciji		58,6m-63,8m
Spratnost	max P+3	Po+P - Po+P+3
Visina venca (m)	- za objekte spratnosti P = 4,80m - za objekte spratnosti P+1 = 8,40m - za objekte spratnosti P+2 = 12,00m - za objekte spratnosti P+3 = 15,60m max 30°	- Po-P = 4,43m - Po-P+1+Pk = 8,30m - Po-P+2+Pk = 11,45m - Po-P+3 = 14,17m max 30°
Magib krova		
Građevinski elementi ka regulaciji (ispadi i erkeri)		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
min. visina nad regulacijom (m)	min. 3,00 m	>3m
max. zauzeće fasade (%)	max. 40%	23,18 %
Građevinski elementi prema dvorištu - ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20m
max. zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 30%	19,63%, 77,60% 16,38%
Građevinski elementi prema prednjem dvorištu - ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max. zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 50%	43,30%
max. zauzetost pod „badžama“ u okviru volumena krova	max. 50%	0% - 45,61%
Indeks zauzetosti (%)	max. 80% na nivou kompleksa	35,72%
min. uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije (%)	min. 20% na nivou kompleksa	64,28%
Indeks izgrađenosti	max. 2,3 na nivou kompleksa	0,69
Broj parking/garažnih mesta	6.298,90:70=89,98 89,98x0,6=53,98 (54PM/GPM), odnosno 54 (51+3)	81GM (77-4)
Kota prizemlja	min 0,20m od kote trotoara	0,25m

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA :

	U odnosu na ukupnu površinu parcele:	100%	U odnosu na ukupnu površinu kompleksa:	
Ukupna površina parcele:	2.877,00m ²		15.605,00m ²	18,44%
BRČP nadzemno poslovnog objekta:	6.298,90m ²			
BRLTC izgrađena površina poslovnog objekta:	8.885,30m ²			
Ukupna NETO površina poslovnog objekta:	7.940,74m ²			
Površina zemljišta pod objektom:	2.030,10m ²	70,56%		
Površina zemljišta pod objektima, igralištima, otvorenim parkinzima - zauzetost:	2.030,10m ²	70,56%	2030,10+ 3.544,07= 5.574,17m ²	35,72%
Uređene slobodne/zelene površine i pešačke komunikacije:	846,90m ²	29,44%	10.030,83m ²	64,28%
Indeks izgrađenosti:	2,19		~10828,65m ² : 15605=0,77	0,69
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+P - Po+P+3			

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVU, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta:		
MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1		
nosilac izrade urbanističkog projekta:		
ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo		
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62		
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482		
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10		
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad		
br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :
UP-14-05-2025	E006-2025	UP



naziv crteža : REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE - PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 5

Легенда:

фактичко стање

катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

Катастарско-топографски план израдио:

ДОО ГЕОРАД Панчево

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969587.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471558.28	4969588.48

III

Osnova etaže -1

Osovinske tačke saobraćajnog priključka:

	Y	X
1	7 471 595.43	4 969 633.50
2	7 471 602.38	4 969 625.67

koordinate obuhvata

I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.23	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471617.93	4969545.16
VII	7471646.00	4969565.57
VIII	7471604.28	4969627.34

- Vodovod
- Fekalna kanalizacija
- Atmosferska kanalizacija

- Gasovod
- Struja
- TK kanalizacija

Napomena: Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom

LEGENDA:

I - VIII koordinate obuhvata UP-a
1-2 koordinate osov. tačaka saob.priklj.

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Slobodne površine
- Zelena površina
- Saobraćajni priključak

Kolski prilaz garažnim mestima

granica obuhvata UP-a

visoko rastinje

visinske kote

kotiranje

URBANISTIČKI PROJEKT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :
maj 2025	UP-14-05-2025	E006-2025	UP



naziv crteža : PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOMOM PRIKLJUČKA NA SPOLJNU MREŽU	
objekat : POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija : Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br. : 6

Легенда:

- фактичко стање
- катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

Катастарско-топографски план израдио:

ДОО ГЕОРАД Панчево

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: парцела топ. бр. 8106/41 и околне парцеле КО Панчево

koordinate detaljnih tačaka

1	7471604.29	4969627.35
45/18*1	7471598.95	4969622.74
45/18*2	7471619.54	4969592.26
45/18*3	7471605.00	4969582.43
45/18*4	7471619.64	4969560.75
45/18*5	7471619.90	4969560.37
45/18*8	7471611.47	4969554.69
45/18*9	7471594.80	4969543.44
a1/11*1	7471594.45	4969543.74
10-18258	7471558.04	4969587.41
10-18266	7471564.63	4969593.10
10-18270	7471562.89	4969591.60
10-18632	7471564.38	4969569.38
10-18633	7471578.12	4969587.64
10-18634	7471587.28	4969549.85
10-18783	7471550.65	4969581.03
10-18789	7471566.38	4969594.62
10-18790	7471558.28	4969588.48

Osnova prizemlja

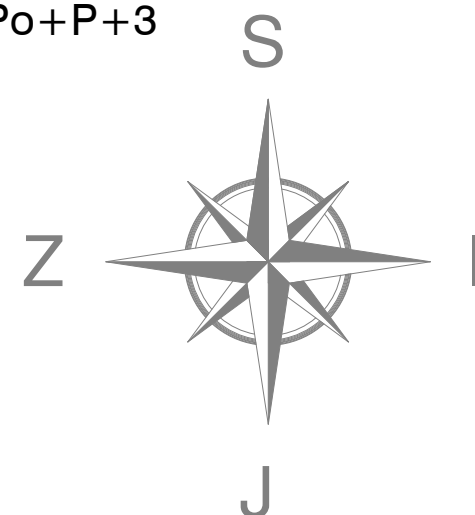
Osovinske tačke saobraćajnog priključka:

	Y	X
1	7 471 595.43	4 969 633.50
2	7 471 602.38	4 969 625.67

koordinate obuhvata

I	7471651.73	4969667.78
II	7471643.44	4969678.72
III	7471540.25	4969589.86
IV	7471594.80	4969543.44
V	7471611.47	4969554.69
VI	7471617.93	4969545.16
VII	7471646.00	4969565.57
VIII	7471604.28	4969627.34

Izgradnja poslovnog objekta Po+P - Po+P+3
P parcele = 2877 m2



Vodovod
Fekalna kanalizacija
Atmosferska kanalizacija

Gasovod
Struja
TK kanalizacija

Napomena: Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom

LEGENDA:

I - VIII koordinate obuhvata UP-a
1-2 koordinate osov. tačaka saob.priklj.

Regulaciona linija
Građevinska linija
Slobodne površine
Zelena površina
Saobraćajni priključak

Kolski prilaz garažnim mestima

granica obuhvata UP-a

visoko rastinje

visinske kote

kotiranje

1 kontejneri

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 8106/41 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI Po+P - Po+P+3, U PANČEVO, UL. MILADINA POPOVIĆA

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: "BRKANLIĆ INŽENJERING" doo Kornelija Stankovića 11/46, Novi Sad			
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :
maj 2025	UP-14-05-2025	E006-2025	UP



naziv crteža: PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČKA NA SPOLJNU MREŽU	
objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P - Po+P+3	
lokacija: Pančevo, ul. Miladina Popovića kat.parc.top.br. 8106/41 K.O. Pančevo	razmera: 1:500
investitor: "MAGNOLIJA LUX" doo, Pančevo Svetog Save 60A	
urbanistički projekat	list br.: 6a

Легенда:

фактичко стање

катастарско стање

Датум: 29.04.2025.

Катастарско топографски план изradio:

ДОО ГЕОРАД Панчево