

# Studio 3

o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b, tel. 013 / 346-856

objekat :

## VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

sa 14 stambenih jedinica ;

10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija :

Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26

br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor :

## ROMULUS INVEST doo

Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b



## URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

br. objekta :

455

br. tehničkog dnevnika :

30 / 2025

datum :

mart 2025



PROJEKAT JE IZRAĐEN  
01.04.2025  
ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE  
U PANČEVU

**URBANISTIČKI PROJEKAT**  
**ZA POTREBE URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,**  
**kat.parc.broj 5574; 5575 K.O.PANČEVO,**  
**ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA**  
**u Pančevu , ul. Petra Preradovića broj 26**  
**spratnost Po+P+3+Ps ; sa 14 stambenih jedinica i 10 garažna mesta**

**Investitor:** **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477

**Objekat:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
spratnost Po+P+3+Ps ;  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

**Lokacija:** Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
Kat.parcela top.br.**5574; 5575** K.O.Pančevo

**Vrsta tehničke dokumentacije: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT**



**Broj tehničke dokumentacije: UP – 30/2025**  
**Mesto i datum: Pančevo, mart 2025**

## SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

### 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE O REGISTRACIJI
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- KOPIJA LICENCE ODGOVORNOG URBANISTE

### 2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

- PROJEKTNII ZADATAK
- KOPIJA PLANA
- PREPIS LISTE NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA VODOVA
- TEHNIČKI USLOVI » ELEKTROVOJVODINA«
- TEHNIČKI USLOVI JKP » VODOVOD I KANALIZACIJA«
- TEHNIČKI USLOVI JP » SRBIJAGAS« Novi Sad
- DOPUNA TEHNIČKIH USLOVA JP » SRBIJAGAS« Novi Sad +dopuna
- REŠENJE O USLOVIMA JP »URBANIZAM«
- TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE ČISTOĆE JKP »HIGIJENA«
- TEHNIČKI USLOVI ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE- PANČEVO i mišljenje
- OBAVEŠTENJE MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA
- SKICA OBELEŽAVANJA REGULACIJE
- KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

### 3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKATA
3. USLOVI IZGRADNJE ( NAMENA, REGULACIJA I NIVELACIJA, PRISTUP LOKACIJI, NAČIN REŠENJA PARKIRANJA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI ( POVRŠINE, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, SPRATNOST, VISINA, BROJ PARKING MESTA, PROCENAT ZELENIH POVRŠINA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU
8. INŽINJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
11. MERE PROTIV POŽARNE ZAŠTITE
12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM
13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
14. HIDRAULIČKI PRORAČUN
15. FOTODOKUMENTACIJA

## 4.GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

### REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

1. Položaj parcele u odnosu na šire okruženje i grad Pančevo
2. Položaj parcele u odnosu na okruženje
3. Prikaz postojećeg stanja situacije sa granicama parcele

### SITUACIONO REŠENJE , KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE

4. Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje
5. Prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta sa prikazom površina nad objektom, saobraćajnih i zelenih površina

### PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

6. Prikaz saobraćajnog priključka i postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu

## 5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA ( po posebnom sadržaju)

## 1 . OPŠTA DOKUMENTACIJA

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                       |                                                                                    |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  |  | <b>ИЗВОД О<br/>РЕГИСТРОВАНИМ<br/>ПОДАЦИМА<br/>ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b> |  | Републичка Српска<br>Агенција за приватизацију и регистрацију |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

|                                           |                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК</b>    |                                                             |
| Регистарски/Матични број:                 | 61436634                                                    |
| <b>СТАТУС</b>                             |                                                             |
| Статус предузетника:                      | Активан                                                     |
| <b>ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:</b>         |                                                             |
| Име и презиме                             | Бојан Грубанов                                              |
| ЈМБГ                                      | 1705963860053                                               |
| <b>ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ</b>           |                                                             |
| Пословно име:                             | BOJAN GRUBANOV PR. ARHITEKTONSKI ATELJE<br>STUDIO 3 PANČEVO |
| <b>ПОДАЦИ О АДРЕСАМА</b>                  |                                                             |
| <b>Адреса седишта</b>                     |                                                             |
| Општина:                                  | ПАНЧЕВО                                                     |
| Место:                                    | ПАНЧЕВО                                                     |
| Број и назив поште:                       | 26000 Панчево                                               |
| Улица и број:                             | ВЛАДИМИРА ЖЕСТИЋА 43 Б                                      |
| <b>Адреса за пријем електронске поште</b> |                                                             |
| Е-пошта:                                  | bojangrubanov@gmail.com                                     |
| <b>ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ</b>                    |                                                             |
| <b>Подаци оснивача</b>                    |                                                             |
| Почетак обављања делатности:              | 30. децембар 2009                                           |
| <b>Време трајања</b>                      |                                                             |
| Предузетник је регистрован на:            | неодређено време                                            |
| <b>Претежна делатност</b>                 |                                                             |
| КДП                                       | Архитектонска делатност                                     |
| <b>Остали идентификациони подаци</b>      |                                                             |
| Регистарски/Матични број:                 | 61436634                                                    |
| ПИБ:                                      | 104228310                                                   |
| <b>Подаци од значаја за правни промет</b> |                                                             |
| Бројеви рачуна у бапкама:                 | 200-3179090101844-38                                        |
| <b>Контакт подаци</b>                     |                                                             |
| Телефон 1:                                | +381 (0)64 1197788                                          |

Регистарски/Матични Магацин



Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013-odluka, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 68/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023), Arhitektonski atelje "Studio 3", Pančevo, izdaje se :

## REŠENJE

### O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE  
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,  
kat.parc.broj 5574; 5575 K.O.PANČEVO,  
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA  
spratnosti Po+P+3+Ps, u ulici Petra Preradovića broj 26, Pančevo

INVESTITOR: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477

Za urbanistički projekat: **Maja M. Begović - Radeč, dipl.inž.arh.,**  
broj licence 200 1246 10

DIREKTOR:

  
**Bojan GRUBANOV** dipl.ing.arh.

Broj tehničke dokumentacije: UP – 30/2025  
Mesto i datum: Pančevo, mart 2025

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013-odluka, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19,37/19, 68/19, 9/20,52/21,62/2023) izdaje se :

## IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANOG PLANIRANJE , izjavljujem da sam se pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije pridržavala svih važećih propisa I 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 dokumentima - 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 I 6/19, 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu "Plan", I na overenom katastarsko- topografskom planu u digitalnom format, izrađenom od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova GEOVIZIJA iz Pančeva, na katastarskoj parceli 5574; 5575 k.o.Pančevo, u Pančevu.

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE  
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,  
kat.parc.broj 5574; 5575 K.O.PANČEVO,  
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA  
spratnosti Po+P+3+Ps, u ulici Petra Preradovića broj 26, Pančevo

INVESTITOR: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd Zvezdara,ul.Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477

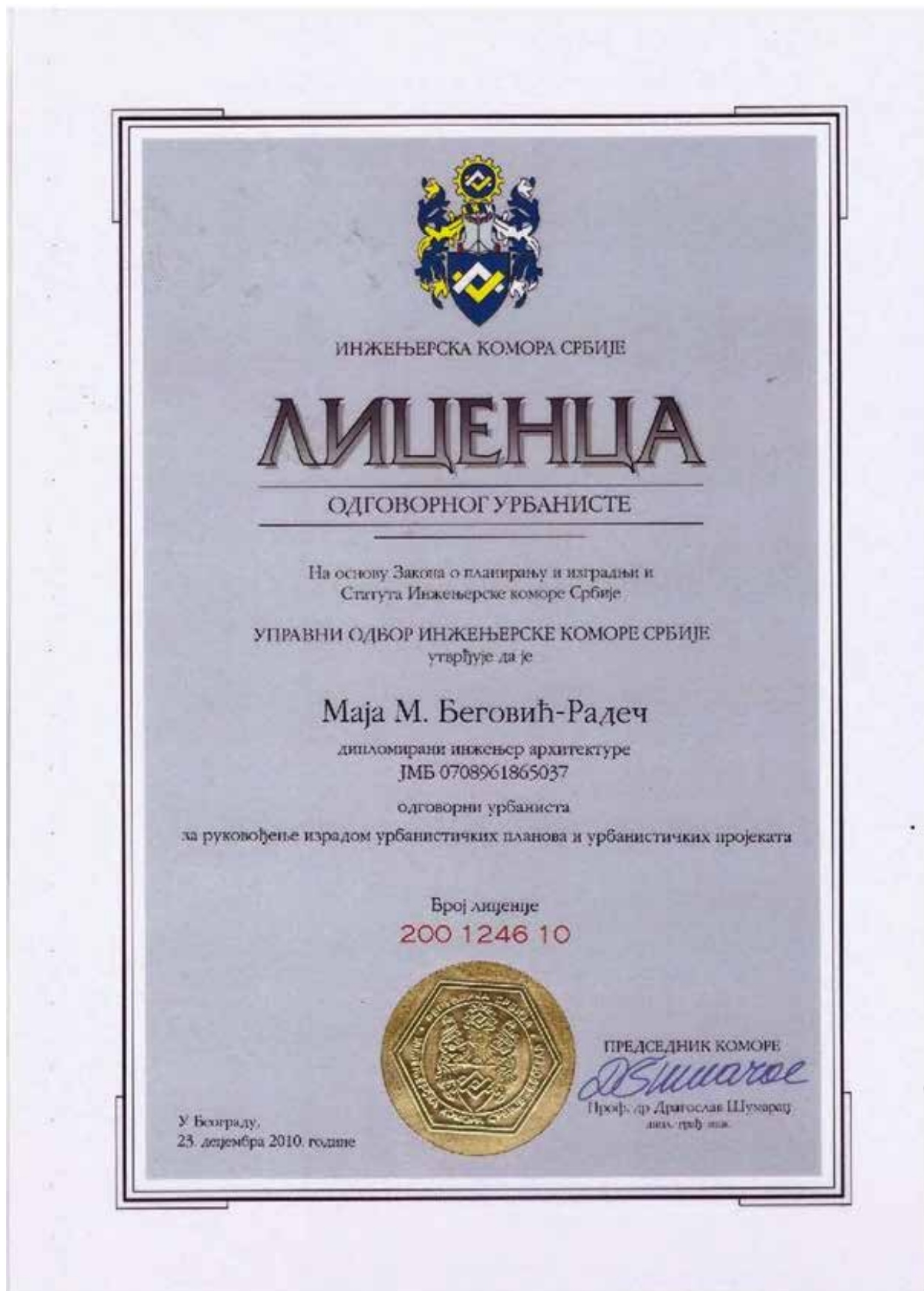
Za urbanistički projekat: **Maja M. Begović - Radeč, dipl.inž.arh.,**  
broj licence 200 1246 10

ODGOVORNI URBANISTA



Maja M. Begović - Radeč dipl.ing.

Mesto i datum: Pančevo, mart 2025



Број: 02-12/2024-31969  
Београд, 12.12.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Маја М. Беговић-Радеч, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1246 10**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

## 2 . PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

## PROJEKTNII ZADATAK I ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE  
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,  
kat.parc.broj 5574; 5575 K.O.PANČEVO,  
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA  
spratnosti Po+P+3+Ps, u ulici Petra Preradovića broj 26, Pančevo

INVESTITOR: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko- arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele broj 5574; 5575 k.o. Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps u ulici Petra Preradovića broj 26.

Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19, 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu »Planu« Grada Pančeva i tehničkih uslova javno-komunalnih preduzeća.

Navedena lokacija je obuhvaćena planom generalne regulacije CELINA 1 ŠIRI CENTAR ( krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo ( sl.list grada Pančeva broj 19/12, 27/12-ispravka, 1/13- ispravka i 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19, 23/22 izmene i dopune). Katastarske parcele nalaze se u gradskom bloku broj **142** u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra). Projekat raditi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

Gabaritne dimenzije višeporodičnog stambenog objekta uklopiti sa kapacitetom parcele. Predviđena spratnost je Po+P+3+Ps (podrum+ prizemlje + tri sprata + povučeni sprat). Tavanski prostor iznad povučenog sprata se ne koristi za stanovanje.

U okviru parcele obezbediti parking mesta za svaku stambenu jedinicu, ukupno 14 mesta za parkiranje ( 1pm/1 stan). Kolski pristup organizovanom parkiranju u dvorištu i prizemlju objekta ostvariti kroz ajnfort prolaz.

Za vertikalnu komunikaciju sa svim etažama isprojektovati centralno ab stepenište i lift. Materijalizaciju i konstruktivni sistem objekta uraditi primenom kvalitetnih standardnih materijala. Za osnovne noseće elemente objekta predvideti AB konstrukciju i tavanicu od pune AB ploče. Krov projektovati kao ravan ozelenjen prohodan krov sa izlazom na isti, krov iznad liftovske kućice i izlaza na krov uraditi krovnim pokrivačem od pocinkovanog plastificiranog lima.

INVESTITOR:

**ROMULUS INVEST doo**

Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19  
Број: 953-111-48571/2024  
КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

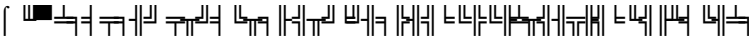
Катастарска парцела број:  
5574, 5575

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:  
27.11.2024 године у 08:34

Овлашћено лице:  
М.П. \_\_\_\_\_





katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 9:08:06

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности                       | 6bc995b7-8f3d-4d4a-bab8-2001e73660ec                                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Матични број општине:                        | 80314                                                                      |
| Општина:                                     | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Матични број катастарске општине:            | 802484                                                                     |
| Катастарска општина:                         | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Датум ажурности:                             | 25.03.2025. 14:32                                                          |
| Служба:                                      | ПАНЧЕВО                                                                    |
| 1. Подаци о парцели - А лист                 |                                                                            |
| Потес / Улица:                               | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                                                          |
| Број парцеле:                                | 5574                                                                       |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 221                                                                        |
| Број извода (*):                             | 2284                                                                       |
| Подаци о делу парцеле                        |                                                                            |
| Број дела:                                   | 1                                                                          |
| Врста земљишта:                              | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ                                               |
| Култура:                                     | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                     |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 119                                                                        |
| Имаоци права на парцели - Б лист             |                                                                            |
| Назив:                                       | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                                                         |
| Лице уписано са матичним бројем:             | ДА                                                                         |
| Врста права:                                 | СВОЈИНА                                                                    |
| Облик својине:                               | ПРИВАТНА                                                                   |
| Удео:                                        | 1/1                                                                        |
| Терети на парцели - Г лист                   |                                                                            |
| *** Нема терета ***                          |                                                                            |
| Постоји решење на парцели које није коначно. |                                                                            |
| Забележка парцеле                            |                                                                            |
| Датум:                                       | 24.3.2025. 0:00:00                                                         |
| Број предмета:                               | 952-02-5-111-22749/2025                                                    |
| Опис:                                        | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-22749/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 9:08:20

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности                       | aaf8b511-f2a0-49a7-886d-f54712e092c3                                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Матични број општине:                        | 80314                                                                      |
| Општина:                                     | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Матични број катастарске општине:            | 802484                                                                     |
| Катастарска општина:                         | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Датум ажурности:                             | 25.03.2025. 14:32                                                          |
| Служба:                                      | ПАНЧЕВО                                                                    |
| 1. Подаци о парцели - А лист                 |                                                                            |
| Потес / Улица:                               | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                                                          |
| Број парцеле:                                | 5574                                                                       |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 221                                                                        |
| Број извода (*):                             | 2284                                                                       |
| Подаци о делу парцеле                        |                                                                            |
| Број дела:                                   | 2                                                                          |
| Врста земљишта:                              | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ                                               |
| Култура:                                     | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ                                     |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 9                                                                          |
| Имаоци права на парцели - Б лист             |                                                                            |
| Назив:                                       | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                                                         |
| Лице уписано са матичним бројем:             | ДА                                                                         |
| Врста права:                                 | СВОЈИНА                                                                    |
| Облик својине:                               | ПРИВАТНА                                                                   |
| Удео:                                        | 1/1                                                                        |
| Терети на парцели - Г лист                   |                                                                            |
| *** Нема терета ***                          |                                                                            |
| Постоји решење на парцели које није коначно. |                                                                            |
| Забележба парцеле                            |                                                                            |
| Датум:                                       | 24.3.2025. 0:00:00                                                         |
| Број предмета:                               | 952-02-5-111-22749/2025                                                    |
| Опис:                                        | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-22749/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 9:08:31

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности                       | a2e1660a-9969-476c-838c-0dfaac793909                                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Матични број општине:                        | 80314                                                                      |
| Општина:                                     | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Матични број катастарске општине:            | 802484                                                                     |
| Катастарска општина:                         | ПАНЧЕВО                                                                    |
| Датум ажурности:                             | 25.03.2025. 14:32                                                          |
| Служба:                                      | ПАНЧЕВО                                                                    |
| 1. Подаци о парцели - А лист                 |                                                                            |
| Потес / Улица:                               | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                                                          |
| Број парцеле:                                | 5574                                                                       |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 221                                                                        |
| Број извода (*):                             | 2284                                                                       |
| Подаци о делу парцеле                        |                                                                            |
| Број дела:                                   | 3                                                                          |
| Врста земљишта:                              | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ                                               |
| Култура:                                     | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ                                         |
| Површина m <sup>2</sup> :                    | 93                                                                         |
| Имаоци права на парцели - Б лист             |                                                                            |
| Назив:                                       | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                                                         |
| Лице уписано са матичним бројем:             | ДА                                                                         |
| Врста права:                                 | СВОЈИНА                                                                    |
| Облик својине:                               | ПРИВАТНА                                                                   |
| Удео:                                        | 1/1                                                                        |
| Терети на парцели - Г лист                   |                                                                            |
| *** Нема терета ***                          |                                                                            |
| Постоји решење на парцели које није коначно. |                                                                            |
| Забележба парцеле                            |                                                                            |
| Датум:                                       | 24.3.2025. 0:00:00                                                         |
| Број предмета:                               | 952-02-5-111-22749/2025                                                    |
| Опис:                                        | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-22749/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.



## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности            | c5ce6286-553d-49f6-846b-80d97c6648b3 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 80314                                |
| Општина:                          | ПАНЧЕВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 802484                               |
| Катастарска општина:              | ПАНЧЕВО                              |
| Датум ажурности:                  | 25.03.2025. 14:32                    |
| Служба:                           | ПАНЧЕВО                              |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Потес / Улица:   | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА |
| Број парцеле:    | 5574              |
| Површина m²:     | 221               |
| Број извода (*): | 2284              |

### Подаци о делу парцеле

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Број дела:      | 1                                      |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |
| Култура:        | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²:    | 119                                    |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Назив:                           | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА           |
| Удео:                            | 1/1                |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на парцели које није коначно.

### Забележка парцеле

|                |                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Датум:         | 24.3.2025. 0:00:00                                                         |
| Број предмета: | 952-02-5-111-22749/2025                                                    |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-22749/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

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

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Број објекта:                    | 1                          |
| Назив улице:                     | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА          |
| Кућни број:                      | 26                         |
| Кућни подброј:                   |                            |
| Површина m²:                     | 119                        |
| Корисна површина m²:             | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| Грађевинска површина m²:         | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| Начин коришћења и назив објекта: | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА  |

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Правни статус објекта: | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| Број етажа под земљом: |                                   |
| Број етажа приземље:   | 1                                 |
| Број етажа над земљом: |                                   |
| Број етажа поткровље:  |                                   |

#### Имаоци права на објекту

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Назив:                           | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА           |
| Удео:                            | 1/1                |

#### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Постоји решење на објекту које није коначно.

#### Забележка објекта

|                |                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Датум:         | 24.3.2025. 0:00:00                                                         |
| Број предмета: | 952-02-5-111-22749/2025                                                    |
| Опис:          | ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-22749/2025 НИЈЕ КОНАЧНА. |

\* Ранији број листа непокретности.



## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности             |                                        | eb7932eb-39e5-4282-a745-60c62878228b |
|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:              | 80314                                  |                                      |
| Општина:                           | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| Матични број катастарске општине:  | 802484                                 |                                      |
| Катастарска општина:               | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| Датум ажурности:                   | 25.03.2025. 14:32                      |                                      |
| Служба:                            | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| 1. Подаци о парцели - А лист       |                                        |                                      |
| Потес / Улица:                     | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                      |                                      |
| Број парцеле:                      | 5575                                   |                                      |
| Површина m²:                       | 261                                    |                                      |
| Број извода (*):                   | 2459                                   |                                      |
| Подаци о делу парцеле              |                                        |                                      |
| Број дела:                         | 1                                      |                                      |
| Врста земљишта:                    | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |                                      |
| Култура:                           | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |                                      |
| Површина m²:                       | 146                                    |                                      |
| Имаоци права на парцели - Б лист   |                                        |                                      |
| Назив:                             | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                     |                                      |
| Лице уписано са матичним бројем:   | ДА                                     |                                      |
| Врста права:                       | СВОЈИНА                                |                                      |
| Облик својине:                     | ПРИВАТНА                               |                                      |
| Удео:                              | 1/1                                    |                                      |
| Терети на парцели - Г лист         |                                        |                                      |
| *** Нема терета ***                |                                        |                                      |
| Забележба парцеле                  |                                        |                                      |
| *** Нема забележбе ***             |                                        |                                      |
| * Ранији број листа непокретности. |                                        |                                      |



## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Подаци о непокретности            | 650c288b-ac4b-41ef-972e-1281631a9d4a   |
| Матични број општине:             | 80314                                  |
| Општина:                          | ПАНЧЕВО                                |
| Матични број катастарске општине: | 802484                                 |
| Катастарска општина:              | ПАНЧЕВО                                |
| Датум ажурности:                  | 25.03.2025. 14:32                      |
| Служба:                           | ПАНЧЕВО                                |
| 1. Подаци о парцели - А лист      |                                        |
| Потес / Улица:                    | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                      |
| Број парцеле:                     | 5575                                   |
| Површина m <sup>2</sup> :         | 261                                    |
| Број извода (*):                  | 2459                                   |
| Подаци о делу парцеле             |                                        |
| Број дела:                        | 2                                      |
| Врста земљишта:                   | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |
| Култура:                          | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m <sup>2</sup> :         | 20                                     |
| Имаоци права на парцели - Б лист  |                                        |
| Назив:                            | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                     |
| Лице уписано са матичним бројем:  | ДА                                     |
| Врста права:                      | СВОЈИНА                                |
| Облик својине:                    | ПРИВАТНА                               |
| Удео:                             | 1/1                                    |
| Терети на парцели - Г лист        |                                        |
| *** Нема терета ***               |                                        |
| Забележба парцеле                 |                                        |
| *** Нема забележбе ***            |                                        |

\* Ранији број листа непокретности.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности             |                                        | f474fa59-b11b-4e58-8e72-58f0dd8ad8a3 |
|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:              | 80314                                  |                                      |
| Општина:                           | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| Матични број катастарске општине:  | 802484                                 |                                      |
| Катастарска општина:               | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| Датум ажурности:                   | 25.03.2025. 14:32                      |                                      |
| Служба:                            | ПАНЧЕВО                                |                                      |
| 1. Подаци о парцели - А лист       |                                        |                                      |
| Потес / Улица:                     | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                      |                                      |
| Број парцеле:                      | 5575                                   |                                      |
| Површина m²:                       | 261                                    |                                      |
| Број извода (*):                   | 2459                                   |                                      |
| Подаци о делу парцеле              |                                        |                                      |
| Број дела:                         | 3                                      |                                      |
| Врста земљишта:                    | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |                                      |
| Култура:                           | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |                                      |
| Површина m²:                       | 23                                     |                                      |
| Имаоци права на парцели - Б лист   |                                        |                                      |
| Назив:                             | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО                     |                                      |
| Лице уписано са матичним бројем:   | ДА                                     |                                      |
| Врста права:                       | СВОЈИНА                                |                                      |
| Облик својине:                     | ПРИВАТНА                               |                                      |
| Удео:                              | 1/1                                    |                                      |
| Терети на парцели - Г лист         |                                        |                                      |
| *** Нема терета ***                |                                        |                                      |
| Забележба парцеле                  |                                        |                                      |
| *** Нема забележбе ***             |                                        |                                      |
| * Ранији број листа непокретности. |                                        |                                      |



katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 26.3.2025. 9:10:02

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности            | a27b2c00-709a-4a90-9618-c4a90ced51e4 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 80314                                |
| Општина:                          | ПАНЧЕВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 802484                               |
| Катастарска општина:              | ПАНЧЕВО                              |
| Датум ажурности:                  | 25.03.2025. 14:32                    |
| Служба:                           | ПАНЧЕВО                              |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Потес / Улица:            | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА |
| Број парцеле:             | 5575              |
| Површина m <sup>2</sup> : | 261               |
| Број извода (*):          | 2459              |

### Подаци о делу парцеле

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Број дела:                | 4                                  |
| Врста земљишта:           | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ       |
| Култура:                  | ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ |
| Површина m <sup>2</sup> : | 72                                 |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Назив:                           | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА           |
| Удео:                            | 1/1                |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| Подаци о непокретности            | b5b662c7-71fb-4cbf-ae96-f14a9761a8bf |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине:             | 80314                                |
| Општина:                          | ПАНЧЕВО                              |
| Матични број катастарске општине: | 802484                               |
| Катастарска општина:              | ПАНЧЕВО                              |
| Датум ажурности:                  | 25.03.2025. 14:32                    |
| Служба:                           | ПАНЧЕВО                              |

### 1. Подаци о парцели - А лист

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Потес / Улица:   | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА |
| Број парцеле:    | 5575              |
| Површина m²:     | 261               |
| Број извода (*): | 2459              |

### Подаци о делу парцеле

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Број дела:      | 1                                      |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ           |
| Култура:        | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²:    | 146                                    |

### Имаоци права на парцели - Б лист

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Назив:                           | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА           |
| Удео:                            | 1/1                |

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

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

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Број објекта:                    | 1                                 |
| Назив улице:                     | ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА                 |
| Кућни број:                      | 26                                |
| Кућни подброј:                   | А                                 |
| Површина m²:                     | 146                               |
| Корисна површина m²:             | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА        |
| Грађевинска површина m²:         | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА        |
| Начин коришћења и назив објекта: | ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА         |
| Правни статус објекта:           | ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ |
| Број етажа под земљом:           |                                   |
| Број етажа приземље:             | 1                                 |
| Број етажа над земљом:           |                                   |

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Назив:                           | РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО |
| Лице уписано са матичним бројем: | ДА                 |
| Врста права:                     | СВОЈИНА            |
| Облик својине:                   | ПРИВАТНА           |
| Удео:                            | 1/1                |

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Забележба објекта

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



**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.-581053-24

Панчево, 08.01.2025

**РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО**

**СЕВЕРНИ БУЛЕВАР бр. 5Б**

**11000 БЕОГРАД**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 26.12.2024. године, поднетог у име РОМУЛУС ИНВЕСТ ДОО, БЕОГРАД, СЕВЕРНИ БУЛЕВАР бр. 5Б 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: вишепородично стамбени објекат, класе 112212, бруто површина објекта 1800м<sup>2</sup>, , ПАНЧЕВО, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА бр. 26 парцела број 5574, 5575, К.О. ПАНЧЕВО, , површина парцеле 482м<sup>2</sup>.

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

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

На основу увида у идејно решење бр. idr-114/2024 од 12.2024, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови**.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:** На приступачном месту у улазу или ајнфорту предметног објекта, за уградњу два ормана мерног места МОММ-9, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 1600mm, висине 2000mm и дубине 235mm,) са смештеним бројилима з

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-1П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

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 прикључне кутије КПКЕВ-1П, на растојању не већем од 10м од 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 Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm<sup>2</sup>.

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, постојећег прикључка и постојећих кпк.

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта. У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

Уколико се испод предметног објекта ( ниво испод земље ) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте 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 као и ормана мерних места обезбеди бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви  $\Phi 110\text{mm}$ .

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

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

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

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

## **2. Технички опис прикључка**

**Врста прикључка:** типски прикључак - Г42

**Карактер прикључка:** трајни

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

**Место везивања прикључка на систем:** КПК на фасади објекта по принципу улаз-излаз у улици Петра Прерадовића из ТС Петра Прерадовића извод 04 ( П.Прерадовића од Цра Душана до Цара Лазара)

**Опис прикључка до мерног места:** КПКЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm<sup>2</sup>.

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

**Опис мерног места:** На фасади , у ајнфорту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: два (2) МОММ-9 а 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) |                       |
| МОММ9 |                     |      |                        |            |                   |                       |
| 1     | станови             | 9    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
| МОММ9 |                     |      |                        |            |                   |                       |
| 1     | ХИДРОЦИЛ            | 1    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
| 2     | ЛИФТ                | 1    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
| 3     | ГАРАЖА              | 1    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
| 4     | станови             | 5    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
| 5     | ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА | 1    | 17,25                  | Аутоматски | 25                | трофазно,2            |
|       | Укупно ком:         | 18   |                        |            |                   |                       |

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

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

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

**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

### 3. Место испоруке електричне енергије

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

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

### 5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

|                                                           |              |      |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------|
| 1. Трошкови прикључка:                                    | 820.971,90   | РСД. |
| 2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта: | 434.063,48   | РСД. |
| Укупно (без обрачунатог ПДВ):                             | 1.255.035,38 | РСД. |

### 6. Рок за изградњу прикључка

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

### 7. Захтев за прикључење

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

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 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 за пријаву радова и добијања пријаве радова.**

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
  2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
  3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
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.

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
дипл.инж.орг.наука

## Огранак Електродистрибуција Панчево

08.01.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-581053-24  
2561200-11390/1-2025

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г42

| Трошкови прикључења              |                                                   |           |          |           |            |              |    |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|------------|--------------|----|
| РБ                               | Опис                                              | Јед. мере | Количина | Јед. цена | УКУПНО     | ЕД           |    |
| 1                                | Трофазни, поземни, снаге до 43,5кВ, до 32 бројила | ком       | 18,00    | 45.609,55 | 820.971,90 | 0,           |    |
| УКУПНО                           |                                                   |           |          |           | 820.971,90 | 0            |    |
| ПДВ 20%                          |                                                   |           |          |           | 164.194,38 | 0            |    |
| ИЗНОС                            |                                                   |           |          |           | 985.166,28 | 0            |    |
| Трошкови система због прикључења |                                                   |           |          |           |            |              |    |
| РБ                               | Опис                                              | Јед. мере | Количина | Јед. цена | УКУПНО     | ЕД           |    |
| Претходно одобрена снага         |                                                   |           |          | ЗБИР:     | 0,00       | 0,           |    |
| Одобрена снага                   |                                                   |           |          |           |            |              |    |
| 1                                | станови (Широка потрошња)                         | kW        | 241,50   | 1.397,95  | 337.604,93 | 0,           |    |
| 2                                | ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)             | kW        | 17,25    | 1.397,95  | 24.114,64  | 0,           |    |
| 3                                | ЛИФТ (Широка потрошња)                            | kW        | 17,25    | 1.397,95  | 24.114,64  | 0,           |    |
| 4                                | ГАРАЖА (Широка потрошња)                          | kW        | 17,25    | 1.397,95  | 24.114,64  | 0,           |    |
| 5                                | ХИДРОЦИЛ (Широка потрошња)                        | kW        | 17,25    | 1.397,95  | 24.114,64  | 0,           |    |
| ЗБИР:                            |                                                   |           |          |           | 434.063,48 | 0,           |    |
| УКУПНО                           |                                                   |           |          |           | 434.063,48 | 0            |    |
| ПДВ 20%                          |                                                   |           |          |           | 86.812,70  | 0            |    |
| ИЗНОС                            |                                                   |           |          |           | 520.876,18 | 0            |    |
| Укупан износ                     |                                                   |           |          |           |            |              |    |
|                                  |                                                   |           |          |           | УКУПНО     | ЕД           |    |
|                                  |                                                   |           |          |           | СВЕГА      | 1.255.035,38 | 0, |
|                                  |                                                   |           |          |           | ПДВ 20%    | 251.007,08   | 0, |
|                                  |                                                   |           |          |           | ИЗНОС      | 1.506.042,46 | 0, |

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику



ПАНЧЕВО  
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР  
Број: Д-960/1  
Панчево, 30.01. 2025. год.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Инвеститор:</b> „ROMULOST INVEST“ ДОО БЕОГРАД<br><b>Пуномоћник:</b> „Studio 3“ Панчево, Владимира Жестића бр. 436,<br>Бојан Грубанов, дипл.инж.арх.<br><b>Место градње:</b> Улица Петра Прерадовића бр. 26,<br>кат. парцеле 5574, 5575 к.о. Панчево |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у улици Улица Петра Прерадовића бр. 26, кат. парцеле 5574, 5575 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево заведеног под бројем Д- 940 а који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у улици Улица Петра Прерадовића бр. 26, кат. парцеле 5574, 5575 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији изградње постоје градске инсталације: водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација дата у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио хидраулички прорачун, ситуацију са положајем прикључака на инсталације водовода (ИДР 114/2024), фекалне и атмосферске канализације урађене од стране предузећа „Studio 3“ Панчево, Владимира Жестића бр. 436, Бојан Грубанов, дипл.инж.арх.
- Према евиденцији у нашем предузећу на парцелама постоје прикључци на градски водовод и фекалну канализацију.
- Инвеститор је дужан да се пре исходавања локацијских услова изврши пререгистрацију водомера на своје име.

**Водовод:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у улици Петра Прерадовића, захтевани пречник прикључка је OD 63 (2 цола). У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта, налази се на око 1,5 m од регулације, у делу објекта где није предвиђен подрумски простор.
- У водомерном шахту предвидети уградњу једног водомера Ø40, којима ће се мерити санитарна вода у објекту.
- Постојећи прикључак укинути, уз надзор надлежних из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, а о трошку инвеститора.
- 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.

- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- 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.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Водомер који се уграђује мора 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:**

- Прикључење објекта предвидети на фекалну канализацију у улици Петра Прерадовића. Прикључни шахт је по Идејном решењу лоциран на улазу у објекат, на око 1,5m од регулационе линије, у делу објекта где није предвиђен подрумски простор.
- 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.
- 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.
- 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 DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- 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).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

#### **Атмосферска канализација:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију у улици Петра Прерадовића. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је у колском улазу објекта, на око 1,50 m иза регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- 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.
- 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).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода

#### **Прикључци на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију:**

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

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

#### **Општи услови:**

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- 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.
- 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.
- 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 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.
- Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 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.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за 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.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтрани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.

• Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.

• Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

• Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

• Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и 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 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.

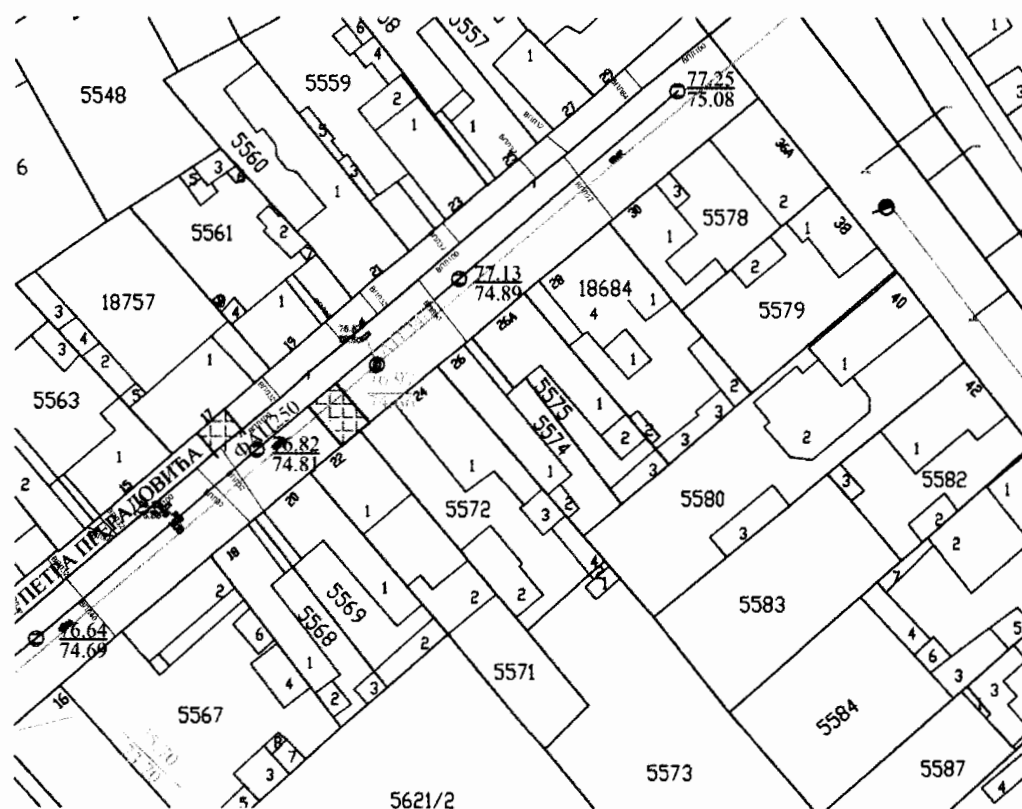
НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно 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.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у улици Улица Петра Прерадовића бр. 26, кат. парцеле 5574, 5575 к.о. Панчево 0,00 дин (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

 В.Д. ДИРЕКТОРА  
Александар Радуловић, дипл. инж. грађ.

# СИТУАЦИОНИ ПЛАН



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

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ROMULUS INVEST“ ДОО

ул. Северни Булевар 5Б  
Београд

Ваш број:

05-02-4-14/2157-1

Наш број:

Датум:

30.12.2024.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Петра Прерадовића 26 на кат. парц. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 12.2024.год., наш број 05-02-4-14/2157 од 26.12.2024.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Петра Прерадовића 26 на кат. парц. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
  - **Дистрибутивни гасовод ( $P_{max}=3bar$ )** од полиетиленских цеви  $\varnothing 90$  са обе стране улице, паралелно са грађевинском линијом објекта са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
  - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

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

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

## Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

### Дистрибутивни гасоводи од челичних и полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

|                                          | Паралелно вођење<br>(м) | Укрштање (м) |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Гасовод                                  | 0,4                     | 0,2          |
| Водовод и канализација                   | 0,4                     | 0,2          |
| Бреловод или топловод                    | 0,5                     | 0,3          |
| Проходни канали<br>вреловода и топловода | 1,0                     | 0,5          |
| Телекомуникациони<br>каблови             | 0,4                     | 0,2          |
| Висконапонски и<br>нисконапонски водови  | 0,4                     | 0,2          |
| Шехтови                                  | 0,3                     | Не           |
| Темељ                                    | 1,0                     | Не           |
| Стабло високог зеленила                  | 1,5                     | Не           |

- 
- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која

су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз надзор ЈП "СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора.

- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом  $60^\circ$  до  $90^\circ$ .
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Петра Прерадовића 26 на кат. парц. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта..

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

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

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

Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника објекта.

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

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

### **Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:**

1. У појасу ширине по 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.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

*Radic 2*

Здравко Радић, дипл.инг.маш.



Руководилац  
РЈ Дистрибуција Панчево

*Звезда*  
Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

ТЕХ УСЛОВИ 05-02-4-14/2157-1 од 30.12.2024.



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ROMULUS INVEST“ d.o.o

11000 Београд-Звездара

Ул. СЕВЕРНИ БУЛЕВАР бр. 5Б

Ваш број:

05-02-4-14/163-1

Наш број:

Датум:

14.02.2025.

Предмет: Допуна техничких услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица – спратности По+П+3+Пс (М), у Панчеву у улици Петра Прерадовића број 26 на катастарским парцелама број 5574 и 5575 к.о. Панчево

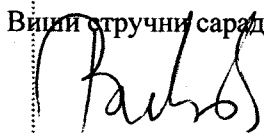
Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број (нема број) од (нема датум)., наш број 05-02-4-14/163 од 13.02.2025.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица – спратности По+П+3+Пс (М), у Панчеву у улици Петра Прерадовића број 26 на катастарским парцелама број 5574 и 5575 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
  - Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 90 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката– изграђен и у функцији,
  - У тренутку подношења постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа задовољава тражени капацитет од 25 m<sup>3</sup>/h (G-16)
  -

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

Руководилац

РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.



Јавно предузеће  
„Урбанизам“ Панчево  
Број: 03-1119/2024

Панчево, 05.03.2025.

## ДОСТАВИТИ:

"ROMULUS INVEST doo" Београд  
Ул. Северни Булевар бр. 56,  
11000 Београд, Звездара

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "ROMULUS INVEST doo" из Београда, Ул. Северни Булевар бр. 56, (у даљем тексту – Инвеститор), ), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), 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. РСрбије" 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 вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у Ул. Петра Прерадовића бр. 26 на катастарским парцелама топ. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак на коловоз Ул. Петра Прерадовића извести управно у односу на коловоз наведене улице, на кат. парцели 5566 К.О. Панчево, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.
- Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана осовински, путем координата осовинских тачака, тако да ће саобраћајни прикључак чинити саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 5575 К.О. Панчево и коловоз у Ул. Петра Прерадовића, како је то приказано на датом Идејном решењу израђеном од стране Архитектонског ателјеа "Студио 3" Панчево, Ул. Владимира Жестића бр. 436..
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.  
Нивелету коловоза саобраћајног прикључка уклопити са нивелетом коловоза у Ул. Петра Прерадовића на кат. парцели бр. 5566 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем

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)  
[www.direkcija.pancevo.rs](http://www.direkcija.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@direkcija.pancevo.rs](mailto:e-posta@direkcija.pancevo.rs)



одвођења атмосферских вода на постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући и тротоар и конфигурацију околног терена.

- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0 м и на месту прикључења на коловоз Ул. Петра Прерадовића обрадити без лепеза.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, односно посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, као и безбедно прикључење на коловоз Ул. Петра Прерадовића.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Петра Прерадовића.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-1119/2024 од 25.12.2024. године.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради саобраћајни прикључак.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели, односно ради обезбеђивања безбедних прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, при чему је обавезан и да се усклади и да поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Петра Прерадовића.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др. закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.

**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)  
[www.direkcija.pancevo.rs](http://www.direkcija.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@direkcija.pancevo.rs](mailto:e-posta@direkcija.pancevo.rs)



- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи попречни профил Ул. Петра Прерадовића, а превасходно у коловоз Ул. Петра Прерадовића и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

**IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова предвиђених законима, укључујући по потреби услове од свих власника инсталација са којима се предметни објект саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.**

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

**VII. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне**

**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)  
[www.direkcija.pancevo.rs](http://www.direkcija.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@direkcija.pancevo.rs](mailto:e-posta@direkcija.pancevo.rs)



површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора "ROMULUS INVEST doo" из Београда, Ул. Северни Булевар бр. 56, 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 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), 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.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву. ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Шеф службе за управљање и безбедност саобраћаја  
на улицама, општинским и некатегорисаним путевима:

Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

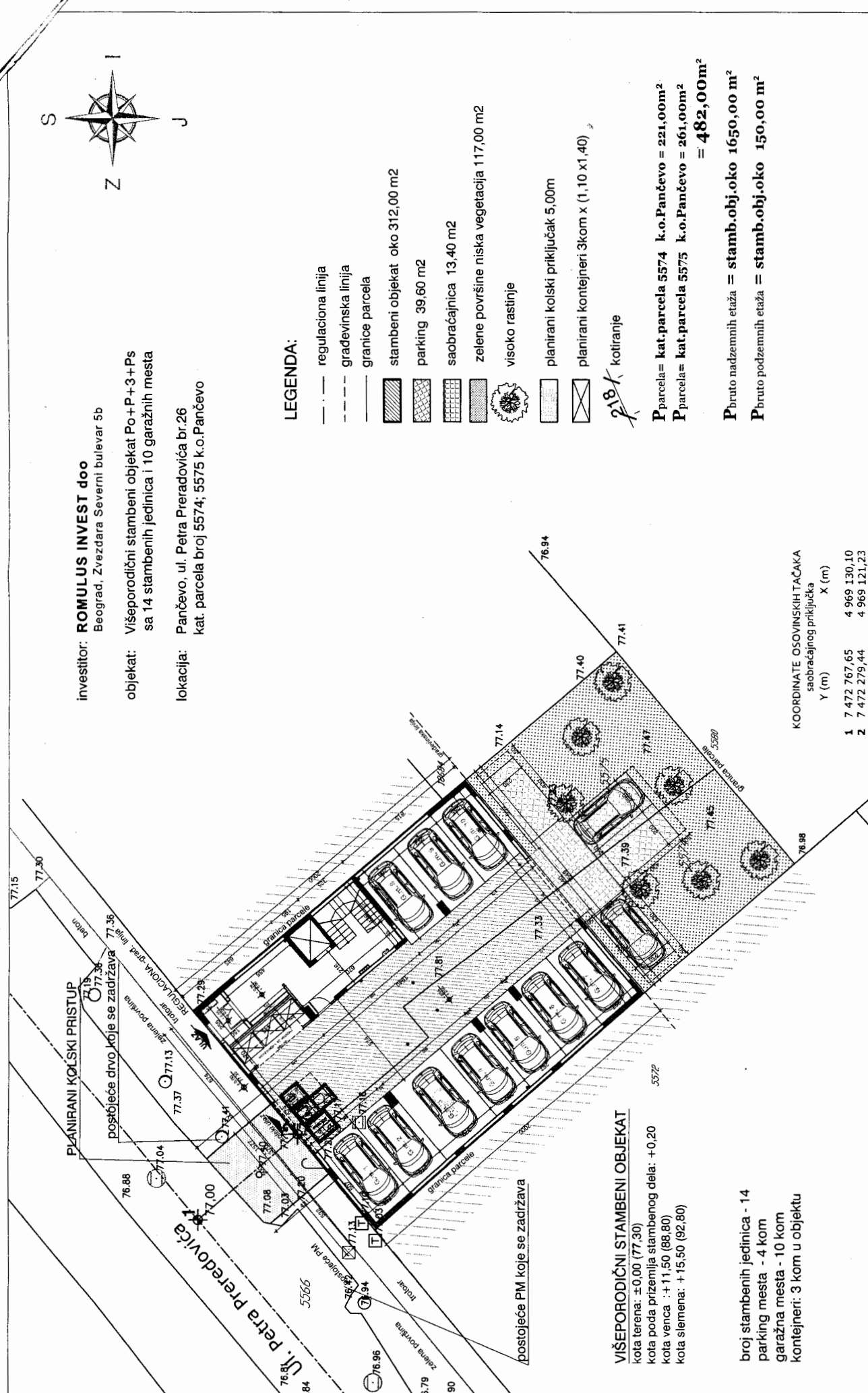
1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1



Славе Бојачићевски, дипл. инж. арх.

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)  
[www.direkcija.pancevo.rs](http://www.direkcija.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@direkcija.pancevo.rs](mailto:e-posta@direkcija.pancevo.rs)



investitor: **ROMULUS INVEST doo**

Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+P+Sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo

LEGENDA:

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granice parcele
- stambeni objekat oko 312,00 m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- saobraćajnica 13,40 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,00m
- planirani kontejneri 3kom x (1,10 x1,40)

2,8x kotiranje

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00m<sup>2</sup>

P bruto nadzemnih etaža = stamb.obj.oko 1650,00 m<sup>2</sup>

P bruto podzemnih etaža = stamb.obj.oko 150,00 m<sup>2</sup>

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

|   | saobraćajnog priključka | X (m)        | Y (m)        |
|---|-------------------------|--------------|--------------|
| 1 |                         | 7 472 767,65 | 4 969 130,10 |
| 2 |                         | 7 472 279,44 | 4 969 121,23 |

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota vena: +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

**Studio**  
arhitektonski atelje o  
Pančevo, ul. Vladimira Žerjica 43b tel. 013 - 316-856  
e-mail: projekat@studio.rs, 300 346 03  
saradnik: arh. iel. Nikola Štulić  
datum: dec 2024 11/4/2024 455  
IDR

**SITUACIJA sa osnovom prizemlja**  
objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT  
sa 14 stambenih jedinica i  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+P+Sa  
lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
investitor: ROMULUS INVEST doo  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b  
1:200  
1- Projekat arhitekture  
1:7.1

Наш број: 02-170-2/2024-0106  
25.12. 2024.год  
Панчево

ROMULUS INVEST doo  
СЕВЕРНИ БУЛЕВАР 5  
ЗВЕЗДАРА, БЕОГРАД

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Петра Прерадовића 26, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 5574, 5575 КО Панчево

Укупна површина парцела:  $P_{5574} = 221,00m^2$ ,  $P_{5575} = 261,00m^2$ ,  $P_{укупно} = 482,00m^2$

Укупна бруто површина објекта:  $P_{укупно} = 1800,00m^2$

Намена објекта: Стамбени објект

**Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Romulus invest doo, Северни булевар 5, Звездара, Београд за потребе добијања урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности По+Пр+3+Пс(М) са 14 стамбених јединица, са гаражом у подземној етажи са 10 ГМ, паркингом на парцели са 4 ПМ, сепаратором 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.

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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

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

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

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

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

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

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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

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

#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево

  
Драган Вукосављевић, инж.маш

В.Д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево  
  
Бобан Ђурђевић, 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: 62

Дана: 21.01.2025.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1331 од 25.12.2024. године, подносиоца захтев а „ROMULUS INVEST“ ДОО Београд, Северни Булевар бр. 56, доставља

**Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за изradу урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарским парцелама бр. 5574 и 5575 КО Панчево**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарским парцелама бр. 5574 и 5575 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

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

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, као и у План генералне регулације, предметна локација налази се у зони археолошког локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу) са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара):

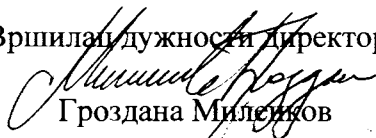
- **Улица Цара Душана - између улица Војводе Радомира Путника и Др Касапиновића** - Приликом земљаних радова, од 1964. године, наилазило се на гробове, што указује на присуство некрополе.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарским парцелама бр. 5574 и 5575 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарским парцелама бр. 5574 и 5575 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 Милешић





**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: 62/3

Дана: 01.4.2025.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

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. 62/2 од 27.3.2025. године, подносиоца захтева Бојан Грубанов ПР Архитектонски атеље „Студио 3”, Панчево, Владимира Жестића бр. 436, у име инвеститора „ROMULUS INVEST” ДОО Београд, Северни булевар бр. 56, доставља

### **МИШЉЕЊЕ**

**на**

**Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26**

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, који је израдио Бојан Грубанов ПР Архитектонски атеље „Студио 3”, Панчево, Владимира Жестића бр. 436,

#### **може добити позитивно мишљење.**

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, потврђено је да су у потврђено је да су у поглављу: 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА, уграђени услови Завода бр. 62 од 21.01.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милејков

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.22.1 број: 217-10055/24  
Датум: 08.01.2025. године  
ПАНЧЕВО

/БЈ/

„Ромулус инвест“ д.о.о.  
ул. Северни булевар бр. 5б  
град Београд

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М) са 14 (четрнаест) стамбених јединица и 10 (десет) гаражних места у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарској парцели топ. број 5574 и 5575 К.О. Панчево.

**ВЕЗА:** Захтев бр. бб од 12.2024. године, поднет од „Ромулус инвест“ д.о.о. ул. Северни булевар бр. 5б град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 26.12.2024. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М) са 14 (четрнаест) стамбених јединица и 10 (десет) гаражних места у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарској парцели топ. број 5574 и 5575 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од 12.2024. године, поднет од „Ромулус инвест“ д.о.о. ул. Северни булевар бр. 5б град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 26.12.2024. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М) са 14 (четрнаест) стамбених јединица и 10 (десет) гаражних места у ул. Петра Прерадовића бр. 26, на катастарској парцели топ. број 5574 и 5575 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. и 98/2020 - усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн. 138/2022 - усклађени дин. изн. 54/2023 - усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).



**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

мајор полиције

Милош Есих

10.01.2025  
*[Handwritten signature]*



Koordinate tačaka granice parcela

|    | Y          | X          |
|----|------------|------------|
| 1  | 7472774.18 | 4969116.93 |
| 2  | 7472777.87 | 4969119.93 |
| 3  | 7472779.00 | 4969120.86 |
| 4  | 7472786.24 | 4969127.09 |
| 5  | 7472792.43 | 4969119.75 |
| 6  | 7472800.37 | 4969110.35 |
| 7  | 7472800.81 | 4969109.83 |
| 8  | 7472803.15 | 4969107.05 |
| 9  | 7472803.85 | 4969106.23 |
| 10 | 7472804.43 | 4969105.54 |
| 11 | 7472806.25 | 4969103.38 |
| 12 | 7472799.76 | 4969097.93 |
| 13 | 7472798.19 | 4969099.98 |
| 14 | 7472786.47 | 4969115.34 |
| 15 | 7472784.81 | 4969113.92 |
| 16 | 7472794.51 | 4969093.52 |
| 17 | 7472792.36 | 4969096.00 |
| 18 | 7472792.02 | 4969096.39 |
| 19 | 7472789.58 | 4969099.20 |
| 20 | 7472788.84 | 4969100.04 |

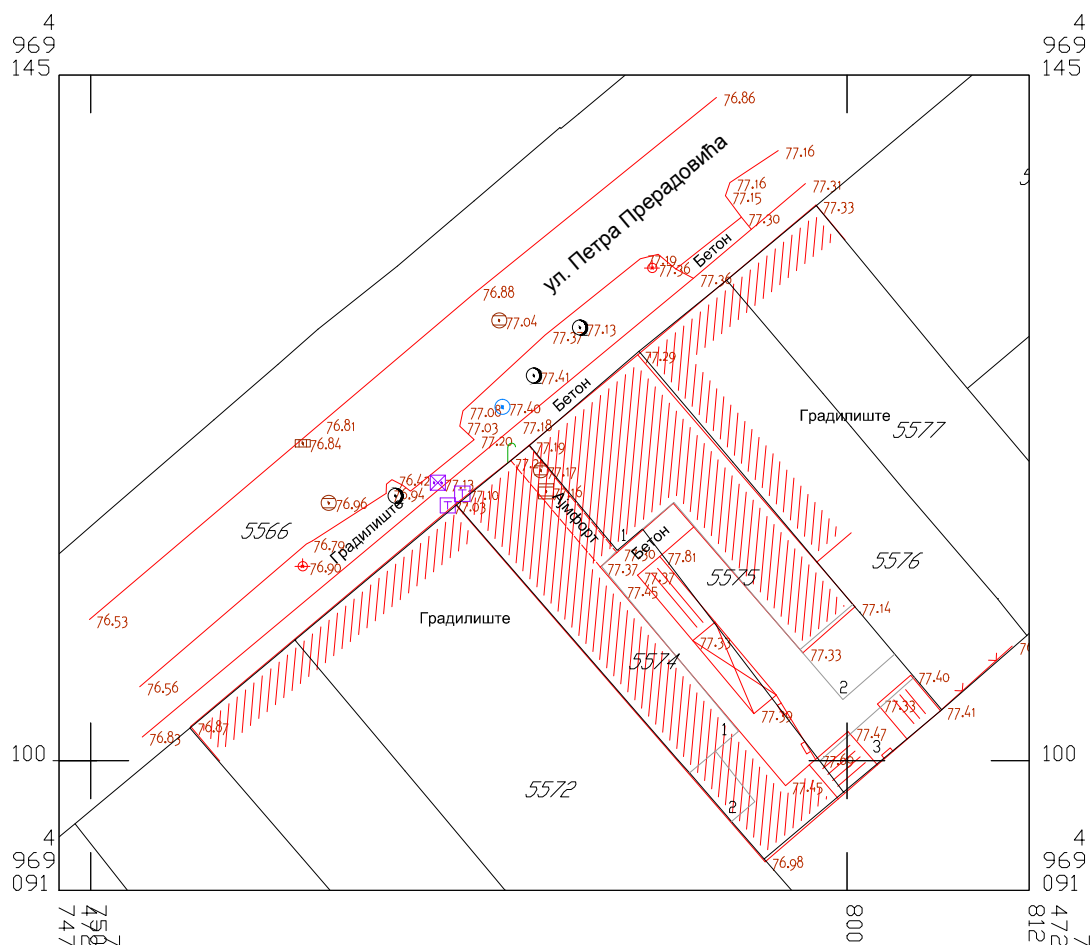


Snimljeno dana: 03.02.2015. god.

Direktor:

Nenad Petrović, inž. geod.





Размера 1:500

Снимљено дана: ..... 22.04. .... 2024. год.

— Фактичко стање

— Катастарско стање

Директор:

Ненад Петрић, дипл. инж. геод.

01 0095 11

ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА

## 3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

## 1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60,61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 68/19, 9/20, 52/21, 62/2023), Članovi 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019).

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Glasnik RS“ br.22/15), u daljem tekstu Pravilnik.

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-48571/2024 od 27.11.2024.god., kopiji katastarskog plana vodova zavedenim **pod brojem 956-303-31037/2024 god i prepisu lista nepokretnosti izvod br. 2284;2459 K.O.Pančevo od 26.03.2025.god.**

Predmetne parcele imaju sledeće podatke

- broj parcele: 5574; 5575
- katastarska opština: Pančevo
- vrsta zemljišta: gradsko građevinsko zemljište
- oblik svojine: privatna svojina 1/1
- nosioc prava na zemljištu: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b

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

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

**Planski osnov** za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celine1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (sl. list grada Pančeva broj 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, 23/22 izmene I dopune). Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

## 2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA;

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele top. br. 5574; 5575 KO Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu. Parcela se nalazi u gradskom bloku br. **142** u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra)- zemljište ostale namene.

Kat. parcele top.br. 5574; 5575 KO Pančevo se sa svoje zadnje jugo-istočne strane graniči sa kat.par.top. br. 5580 KO Pančevo u dnu ; sa bočne jugo zapadne strane se graniči sa k.p.top. br. 18725 KO Pančevo, a sa bočne severo-istočne strane se graniči sa k.p. br.18684 KO Pančevo. Sa ulične odnosno severo-zapadne strane se graniči sa ulicom Petra Preradovića tj.kat.parc.br.5566 k.o.Pančevo.

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetne kat. parcele top.br. 5574; 5575 KO Pančevo, definisana je tačkama 1 - 20, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

### Koodinate tacaka

|    | Y          | X          |    | Y          | X          |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 1  | 7472774,18 | 4969116,93 | 11 | 7472806,25 | 4969103,38 |
| 2  | 7472777,87 | 4969119,93 | 12 | 7472799,76 | 4969097,93 |
| 3  | 7472779,00 | 4969120,86 | 13 | 7472798,19 | 4969099,98 |
| 4  | 7472786,24 | 4969127,09 | 14 | 7472786,47 | 4969115,34 |
| 5  | 7472792,43 | 4969119,75 | 15 | 7472784,81 | 4969113,92 |
| 6  | 7472800,37 | 4969110,35 | 16 | 7472794,51 | 4969093,52 |
| 7  | 7472800,81 | 4969109,83 | 17 | 7472792,36 | 4969096,00 |
| 8  | 7472803,15 | 4969107,05 | 18 | 7472792,02 | 4969096,39 |
| 9  | 7472803,85 | 4969106,23 | 19 | 7472789,58 | 4969099,20 |
| 10 | 7472804,43 | 4969105,54 | 20 | 7472788,84 | 4969100,04 |

Površina katastarske parcele br. 5574 k.o.Pančevo iznosi 221,00m<sup>2</sup>

Površina katastarske parcele br. 5575 k.o.Pančevo iznosi 261,00m<sup>2</sup>

zajedno iznosi 4,82 a.

Parcele će biti spojene najkasnije do upotrebne dozvole.

Zahvaćeno područje u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br.5566- tj. deo susedne javne saobraćajnice ulice Petra Preradovića , koja naleže na predmetnu građevinsku parcelu.

Granica obuhvata urbanističkog projekta data je u grafičkom prilogu br. 4 i definisana je tačkama 1,4,5,11,12,16,20,21,22 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi 638,90 m<sup>2</sup>.

### Koodinate tacaka obuhvata urbanistickog projekta

|    | Y          | X          |    | Y          | X          |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 1  | 7472774,18 | 4969116,93 |    |            |            |
| 4  | 7472786,24 | 4969127,09 |    |            |            |
| 5  | 7472792,43 | 4969119,75 |    |            |            |
| 11 | 7472806,25 | 4969103,38 | 21 | 7472767,59 | 4969124,46 |
| 12 | 7472799,76 | 4969097,93 | 22 | 7472780,75 | 4969134,94 |
| 16 | 7472794,51 | 4969093,52 |    |            |            |
| 20 | 7472788,84 | 4969100,04 |    |            |            |

širi obuhvat

### 3. USLOVI IZGRADNJE

(namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi)

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (zona šireg centra) u Pančevu u daljem tekstu »Planom«.
- 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«.

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 2284 K.O. Pančevo, I kopije plana na parceli 5574 ko Pančevo je upisano 2 objekta (stambeni I pomoćni) od koji je stambeni objekat preuzet iz zemljišnih knjiga, a pomoćni objekti je izgrađen bez odobrenja za izgradnju . Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 2459 K.O. Pančevo, I kopije plana na parceli 5575 ko Pančevo upisana su 3 (tri) objekta (stambeni I dva pomoćna) od koji je stambeni objekat preuzet iz zemljišnih knjiga, a pomoćni objekti su izgrađeni pre donošenja propisa o izgradnji. Predviđeno je rušenje-uklanjanje objekata sa parcela. Za rušenje će biti ishodovano rešenje kroz građevinsku dozvolu uz saglasnost nadležnog organa.

*Na katastarskim parcelama top.br.5574; 5575 k.o.Pančevo, planirana je izgradnja jednog višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps sa 14 stambenih jedinica i 10 garažna mesta u prizemlju objekta.*

*Predmetne kat.parcele ispunjava uslove za građevinsku parcelu po svim parametrima.*

Površine građevinskih parcela prema prepisu lista nepokretnosti iznosi  $221,00m^2 + 261,00m^2 = 482,00m^2$ . Širina građevinske parcele prema regulaciji ka ulici iznosi Petra Preradovića iznosi 15,770m, a ka zadnjoj granici parcele se skuplja na 15,33m.

Parcela je pravougaonog oblika(trapezasta), orijentisana ka prednjoj regulacionoj liniji. Stambeni objekat je postavljen unutar kat.parc. 5574; 5575 KO Pančevo kao objekat u neprekinutom nizu, na granici sa bočnim kat.parcelama br. 18684; 18725 K.O.Pančevo.

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

*Na prednjoj i zadnjoj fasadi objekta, su predviđeni otvori stambenih prostorija. Upuštanja delova objekta u površine javne namene su predviđena po pravilima iz planske dokumentacije .*

*Planirani objekti ne prelaze granicu susedne parcele, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.*

Na predmetnom objektu nisu planirani ispadi u vidu erkera, planirane su lođe na uličnoj i dvorišnoj fasadi iznad I sprata sa ispadom od 1,20m u odnosu na građevinsku liniju, i na povučenom spratu terasa sa ulične strane izbačena je 0,50m u odnosu na reg.liniju u svemu prema uslovima iz plana.

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata. Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

Ulični front prema regulaciji severoistočna fasada prema ulici Petra Preradovića je širine parcele preko 10,0m i iznosi 15,77m, na jugozapadnoj dvorišnoj fasadi širina objekta je oko 15,49m. Bočna jugoistočna i severozapadna fasada-dubina objekta je 20,00m.

Ukupna površina ulične severoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 179,85 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća-lođa koje prate pravac linije ulice (ispust od 0,30m-1,20m), na uličnoj fasadi iznose 10,82 m<sup>2</sup>, što je oko 6,01 % zauzeća (Za ispade na uličnom frontu širem od 10,0m dozvoljeni su ispadi max 1,20m , zauzeća 40% ulične fasade iznad prizemlja nad regulacijom 3,00m)

Ukupna površina dvorišne jugozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 176,70 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća ispada-lođa (ispust od 0,30m-1,20m) na dvorišnoj fasadi iznosi 26,40m<sup>2</sup>, što je 14,94 % zauzeća (Za ispade na delu objekta prema zadnjem dvorištu - max 1,20m , max.dozvoljeno 30% zadnje fasade iznad prizemlja)

*Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče ispada građevinskih elemenata na objektu.*

Kota ulaznog predprostora I garažnog dela objekta je uzdignuta u odnosu na kotu trotoara – terena za +0,05m, kota zajedničkih prostorija stambenog dela prizemlja (stepenišni deo) je uzdignut u odnosu na kotu terena za 0,20m, u svemu prema uslovima.

Poslednja etaža stambenog objekta je projektovana kao povučeni sprat čije je fasadno platno povučeno u odnosu na fasadu osnovnog objekta (ne računajući ispuste) za min 1,50m, sa netransparetnim zidom prema susedu u punoj visini. Povučeni sprat je tako koncipiran da se ambijentalno uklapa u predmetnu lokaciju, i zadovoljava uslove o mogućnosima i ograničenjima gradnje iz plana generalne regulacije celine 1.

Planirano pod objektom (Iz) = 312,00m<sup>2</sup> = 64,73 % površine parcele +  
parkinzi i saobraćajnice = 69,32 % ; max 70% po Planu.

*Planirano pod zelenim nezastrtim površinama =  $117,00 \text{ m}^2 + 5,30 \text{ m}^2$  (10% od raster ploča) +  $25,60 \text{ m}^2$  (10% od ozeljenog krova) = 30,68 %, od čega oko 10% pokriveno drvećem (visokim rastinjem); po Planu min 30 % zelenih površina*

Kat. parcele br. 5574; 5575 K.O. Pančevo je uglavnom pravougaona parcela (trapezasta). Dozvoljena spratnost je uz uličnu regulaciju bloka **142** u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen je orijentacioni broj etaža P+2+Pot (Ps,M) maksimalna visina slemena 15,50m, a venca 11,50m.

VISINA SLEMENA KROVA obodnog zida je planirana na visini od 15,50m.

VISINA VENCA povučenog sprata, kota poda terase je planirana na visini od 11,50m.

U višeporodičnom stambenom objektu Po+P+3+Ps, idejnim rešenjem je predviđeno 14 stambenih jedinica. Kolski pristup organizovanom parkiranju u objektu I dvorištu se ostvaruje kroz ajnfort prolaz.

Pešački ulaz u objekta je zaseban od kolskog prilaza koji se ostvaruje kroz ajnfort prolaz gde je organizovano parkiranja u prizemlju objekta i u dvorištu.

Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje liftovskim postrojenjem I unutrašnjim trokrakim AB stepeništem.

U okviru parcele obezbeđeno je ukupno 14 mesta za parkiranje (1pm/1 stan), od čega je 4 parking mesta isprojektovanih u skladu sa JUS om U.S.4.234:2005; SRPS U.S4.234/2020 , parking mesta sa natkriljenjem  $4,30 \times 2,30 \text{ m}$  i manipulativnim prostorom od min  $5,40 \text{ m}$ , I u prizemlju stambenog objekta projektovano je 10 (deset) garažna mesta dim min  $2,30 \text{ m}(2,63 \text{ m}) \times 4,80 \text{ m}(5,07 \text{ m})$  I jedno za invalidna lica od  $3,70 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$ .

*Prema uslovima JP »Urbanizam« Pančeva, Pančevo broj 03-1119/2024 od 05.03.2025.god., pristup parceli ostvaruje se iz ulice Petra Preradovića -javnog puta. Priključak na javni put se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam«.*

*Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m. a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 5566 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom*

*Predmetni višeporodični stambeni objekat ima 14 stambenih jedinica I projektovan je u skladu sa "Planom".*

## 4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

1. Prostorna organizacija sagledana je sa aspekta korišćenja ekoloških i prostornih prednosti koje parcele pružaju, a u cilju formiranja kvalitetnog ambijenta za život korisnika.
2. Najmanja dozvoljena površina građevinske parcele u stambenoj zoni sa kompatibilnim namenama 250,00m<sup>2</sup>, površina predmetne parcele iznosi 482,00m<sup>2</sup>
3. Najmanja širina parcele u ovoj zoni je 9,00m , predmetna parcela je širine = ulični front je 15,77m

### 4. SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata P+2+Pot (Ps,M) važi samo kao orijentacioni parametar, maksimalna visina slemena 15,50m, a venca 11,50m

Planirana spratnost predmetnog objekta je Po+P+3+Ps,

VISINA SLEMENA KROVA obodnog zida je planirana na visini od 15,50m.

VISINA VENCA povučenog sprata, kota poda terase je planirana na visini od 11,50m.

## 5. NAJVEĆI DOZVOLJENI STEPEN ZAUZETOSTI PARCELE

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti pod objektima iznosi max 70%  
(sa svim manipulativnim površinama)

INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE iznosi

|                                                                     |                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| pod objektom                                                        | 312m <sup>2</sup> : 482,00m <sup>2</sup> x 100 =    | 64,73 %        |
| parking pr.+ saobraćajnice                                          | (53,00 m <sup>2</sup> x 90% = 47,70m <sup>2</sup> ) | + 9,90 %       |
| ozelenjen krov (10% od 256,00m <sup>2</sup> = 25,60m <sup>2</sup> ) |                                                     | - 5,31 % =     |
|                                                                     | (max dozvoljeni je 70%)                             | <b>69,32 %</b> |

Minimalan procenat pod zelenim površinama je 30 %

ZELENA POVRŠINA planirano

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|              | 117,00 m <sup>2</sup> nezastre (od čega je oko 10,00m <sup>2</sup> visoko rastinje) |
| +            | 5,30 m <sup>2</sup> (10% od 53,00 m <sup>2</sup> raster površina )                  |
| +            | 25,60 m <sup>2</sup> (10% od 256,00 m <sup>2</sup> ozelenjenog krova)               |
| što iznosi = | 147,90 m <sup>2</sup> = <b>30,68 %</b> (min dozvoljeno 30%)                         |

## 6. PARKING MESTA

U okviru parcele obezbeđeno je ukupno 14 mesta za parkiranje, za planiranih 14 stambenih jedinica ( 1pm/1 stan) od čega je 4 (četiri) parking mesta + 10 (deset) garažnih mesta u prizemlju objekta.

### 7. PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA

| Analiza površina sa specifikacijom stanova u višeporodicnom stambenom objektu spratnosti Po+P+3+Ps na k.p.br.5574; 5575 k.o.Pancevo, u ulici Petra Preradovica br.26; |                          |                            |                              |                            |                                           |                                     |                              |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                                       | STAMBENI PROSTOR vrsta   | ukupno neto m <sup>2</sup> | Grejna površ. m <sup>2</sup> | Terase Lode m <sup>2</sup> | zajednicke prostorije neto m <sup>2</sup> | Pomocne prostor neto m <sup>2</sup> | NETO POVRŠINA m <sup>2</sup> | BRUTO POVRŠINA m <sup>2</sup> |
| PODRUM                                                                                                                                                                |                          |                            |                              |                            | 55.94                                     | 54.00                               | 109.94                       | 138.00                        |
| PRIZEMLJE                                                                                                                                                             |                          |                            |                              |                            | 150.26                                    | 132.60                              | 282.86                       | 312.00                        |
| I SPRAT                                                                                                                                                               | STAN br.1 jednoiposoban  | 47.42                      | 44.27                        | 3.15                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.2 dvoiposoban    | 79.67                      | 75.32                        | 4.35                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.3 jednoiposoban  | 56.44                      | 53.19                        | 3.25                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.4 dvoiposoban    | 57.68                      | 54.38                        | 3.30                       | 22.00                                     |                                     | 263.21                       | 322.00                        |
| II SPRAT                                                                                                                                                              | STAN br.5 jednoiposoban  | 49.77                      | 44.27                        | 5.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.6 dvoiposoban    | 82.82                      | 75.32                        | 7.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.7 jednoiposoban  | 58.79                      | 53.19                        | 5.60                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.8 dvoiposoban    | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 22.00                                     |                                     | 274.26                       | 329.00                        |
| III SPRAT                                                                                                                                                             | STAN br.9 dvoiposoban    | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.10 troiposoban   | 119.61                     | 103.41                       | 16.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.11 dvoiposoban   | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 15.36                                     |                                     | 280.73                       | 336.00                        |
| POVUCENI SPRAT                                                                                                                                                        | STAN br.12 dvoiposoban   | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.13 troiposoban   | 120.37                     | 97.17                        | 23.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.14 jednoiposoban | 62.07                      | 45.37                        | 16.70                      | 15.36                                     |                                     | 282.68                       | 336.00                        |
| IZLAZ NA KROV                                                                                                                                                         |                          |                            |                              |                            | 11.70                                     |                                     | 11.70                        | 17.00                         |
|                                                                                                                                                                       | <b>UKUPNO :</b>          | <b>1026.16</b>             | <b>903.41</b>                | <b>122.75</b>              | <b>292.62</b>                             | <b>186.60</b>                       | <b>1505.38</b>               | <b>1790.00</b>                |

NAPOMENA: Sve prikazane površine su orijentacione sa tačnošću +/- 1%

## 5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Parkiranje vozila na slobodnom delu parcele je predviđeno, raster ploče su korišćene kao saobraćajna i parkirna podloga. Pešačke površine završno se obrađuju betonskim - behaton pločama, koje se po obodu završavaju betonskim ivičnjacima.

Na predviđenim zelenim površinama planiran je travnjak sa niskom vegetacijom. Planira se i sadnja visoke vegetacije na preko 10% zelene površine (oko 12,00 m<sup>2</sup>).

Ravan krov povučenog sprata je planiran kao "Zeleni krov" odnosno ravan krov nasut odgovarajućim slojevima i ozelenjen.

Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekte koji se planiraju, značajan i kao mesto odmora i neophodan elemenat prirode. Površine pod zelenilom zauzimaju značajnu površinu u okviru kompleksa, a svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost površina i doprinose da čitav prostor predstavlja jednu skladnu celinu.

Zelene površine uz objekte planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje. Ovako formirano zelenilo će vršiti, pre svega, zaštitnu funkciju (i zaštitu sadržaja kompleksa od negativnih efekata saobraćaja -buke i izduvnih gasova, zaštitu od prekomerne insolacije, vetra), ali i dekorativno - estetsku funkciju (formiranje prijatnijeg ambijenta u skladu sa namenom prostora i njegovo vizuelno odvajanje od okolnih sadržaja).

Raster ploče za popločavanje saobraćajnice i parking prostora, obračunavaju se tako da 10% od ukupne površine pod raster pločama ulazi u obračun kao zelena nezastarta površina. Površina Zelenog krova iznad povučenog sprata obračunava se kao nezastarta površina, 10% od ukupne površine ozelenjenjene krovne ravni pod zelenim krovom.

## 6. NAČIN SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

*Prema uslovima JP »Urbanizam« Pančeva, Pančevo broj 03-1119/2024 od 05.03.2025.god., pristup parceli ostvaruje se iz ulice Petra Preradovića -odnosno javnog puta. Priključak na javni put se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam«.*

*Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m. a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 5566 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom.*

Novoprojektovani priključak na saobraćajnu infrastrukturu omogućava kolsku i pešačku komunikaciju parcele 5574; 5575 K.O.Pančevo sa kat.par.top.br. 5566 K.O.Pančevo.

Trasa saobraćajnih priključka definisana je koordinatama osovinskih tačaka.

KOORDINATE OSOVINSKIH TACA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| 1 | 7 472 767,65 | 4 969 130,10 |
| 2 | 7 472 279,44 | 4 969 121,23 |

Investitor je obavezan da prilikom izgradnje saobraćajnog priključka izvrši regulisanje saobraćaja postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi bezbednog odvijanja svih

prisutnih vidova saobraćaja, pri čemu primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom treba da se obezbedi prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka kako kroz objekte tako i na postojećem trotoaru.

Saobraćajne površine unutar parcele i parking mesta se izvode od raster ploča.

NAPOMENA: Obaveza investitora i projektanta je da uradi prilog 8 regulisanje saobraćaja sa odgovorajućom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom radi obezbeđivanja pristupa predmetnoj parceli, bezbednost prelaza preko trotoara i bezbednog priključka na postojeći kolovoz.

## 7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Prema pribavljenoj kopiji plana vodova službe za katastar nepokretnosti Pančevo i uslovima javnih i komunalnih preduzeća, u ulici Petra Preradovića nalaze se instalacije vodovoda i kanalizacije, fekalne i atmosferske, elektroinstalacija i gasne.

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičkom prilogu broj UP 6.

Predviđeni su priključci na sledeće infrastrukturne mreže:

### Priključak na mrežu Elektro distribucije Pančevo

#### Mesto vezivanja priključka na sistem:

KPK na fasadi objekta po principu ulaz-izlaz u ulici Petra Preradovića iz TS Petra Preradovića izvod 04(P.Preradovića od Cara Dušana do Cara Lazara)

#### Opis priključka do mernog mesta:

KPKEV-1P i ormane mernog mesta povezati kablom preseka i tipa PP00 4x95mm. U KPKEV-1P ugraditi nožaste osigurače jačine od 160A.

#### Opis mernog mesta:

Na fasadi, ulazu objekta ili ajnfortu, OMM koji se sastoji od tipskih ormana : dva MOMM -9 , a koji su opremljeni šinskim razvodom, mernim uređajima, jednopolnim automatskim prekidačima (osigurači) i priključne stezaljkama.

Planirano:

- 14 brojila od 17,25 kW- 25A za stanove
- 1 brojila od 17,25kw za zaj.potrošnju
- 1 brojila od 17,25kW za lift
- 1 brojila od 17,25kW za hidro cil
- 1 brojila od 17,25kW za garažu

**UKUPNO 18 kom, mernih i zaštitnih uređaja ( brojila).**

U svemu prema uslovima EPS Distribucija Ogranak Elektro distribucija Pančevo br: 8C.1.1.0.-D.07.15.-581053-24; 2561200-11390/1-2025 od 08.01.2025. god (koji će biti smešteni u ulaznom pešačkom podestu, planirano mesto postavljanja brojila je prikazano u graf.prilogu UP 6)

## Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije

Na posmatranoj lokaciji izgradnje postoje gradske instalacije: vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije. Predviđeno je priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu, na fekalnu i atmosfersku kanalizaciju u ulici Petra Preradovića preko novih priključaka.

Planirano : 14 vodomera koji će biti ugrađeni po etažama

Hidrauličkim proračunom je dokazano da postojeći uslovi na lokaciji zadovoljavaju priključenje objekta na vodovod i kanalizaciju fekalnu i atmosfersku.

## NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključci od vodomernog i kanalizacionog revizionog šahta do ulične infrastrukture vodovoda i kanalizacije, su predmet posebnih projekata priključenja koje izrađuje nadležni distributer JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo.

### **KANALIZACIONA MREŽA**

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka  $\varnothing 150$  sa padom 2,5%, a prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju u Ul. Petra Preradovića. Revizioni šaht je lociran na parceli u kolskom prilazu u okviru objekta do 1,5m od regulacione linije. U šahtu je potrebno ugraditi otvorenu reviziju  $\varnothing 150$  (kineta).

Izlazna dubina kanalizacije iz objekta u okolni teren ne sme da bude plića od 50cm ispod kote terena. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešice se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom  $\varnothing 150$  koji se vodi ispod plafonske ploče prizemlja (ispod plafona garaže u prizemlju). Vertikale se sabiraju i spuštaju uz stubove ili zidna platna. Kanalizacione vertikale se spuštaju do ispod podne ploče prizemlja (ispod plafona podruma ili u nasipu) i vode plitko do glavnog revizionog šahta sa padom ne manjim od 1,5%.

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

Atmosferska kanalizacija će se priključiti na uličnu gradsku atmosfersku kanalizaciju preko PVC priključka  $\varnothing 160$  sa padom 1%. Na parceli se prihvataju kišne vode sa parkinga u prizemlju objekta kao i sa spoljnog parkinga. Zaprhlane atmosferske vode od pranja garaže i sa manipulativnih površina, prihvatiti betonskom kanaletom sa liveno gvozdеном rešetkom koje će se dalje priključiti na separator ulja. Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvođe na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi). Unutar objekta za potrebe parkiranja u prizemlju, planirana je centralna betonska kanaleta sa čeličnom rešetkom koja se direktno upušta u separator ulja. Pre samog priključka neophodno je postaviti glavni revizioni šaht sa separatorom ulja u garaži u prizemlju van parking mesta.

## VODOVODNA MREŽA

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

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

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

Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u podrumu objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Poželjno je obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja. Potreban napor postrojenja je H=10m, a potreban proticaj Q=2l/sec. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXXH Fe180/E90 5x6mm<sup>2</sup> sa nezavisnim napajanjem.

Nominalni prečnik priključka na usisnoj i potisnoj strani R 2"

(Prikaz planiranih priključaka (šahtovi) je prikazano u graf.prilogu UP 6)

## Priključak na telekomunikacionu mrežu /

### Priključak na distributivni sistem grejanja gasovod

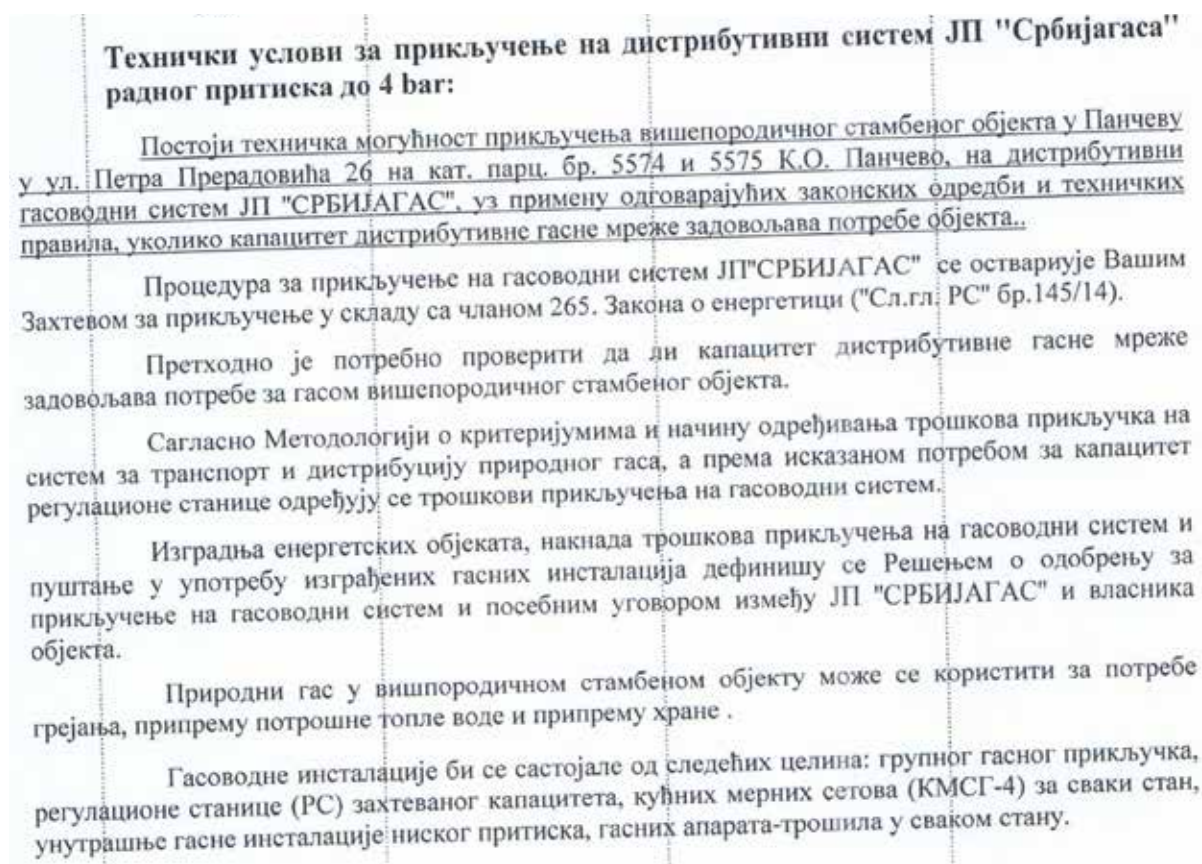
Predviđa se priključak, na distributivni gasovod od polietilenskih cevi Ø 90 izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, duž ulice Petra Preradovića sa obe strane , paralelno sa građevinskom linijom objekata sa kućnim gasnim priključcima-izgrađen i u funkciji.

U svemu prema uslovima JP »SRBIJAGAS« Novi Sad, RJ »Distribucija« Pančevo, br.05-02-4-14/2157-1, od 30.12.2024 i dopunom tehničkih uslova br.05-02-4-14/163-1 od 14.02.2025.

Prema uslovima JP „Srbijagas“ postoji mogućnost priključenja stambenog višeporodičnog objekta sa 14 stanova koji se gasifikuje u Pančevu u ulici Petra Preradovića br.26; kat.parcela br. 5574; 5575 k.o.Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP „SRBIJAGAS“ uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

Prilog 11 za izdavanja odobrenja za bezbedno postavljanje objekta sa zapaljivim gorivim tečnostima, zapaljivim gasovima i eksplozivnim materijalima, će biti priložen uz zahtev za dobijanje lokacijskih uslova.

Višeporodični stambeni objekat će se priključiti na gasnu distributivnu mrežu i grejanje stanova će biti na gasne kotlove i radijatorski razvod po stanovima.



## Komunalni otpad

Za 14 stambenih jedinica predviđeni su kapaciteti ( 3 kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup>) za evakuaciju smeća . Urbanističkim projektom je određeno mesto za 3 kontejnera u prizemlju objekta kod kolskog ulaza u garažu. Prostor za smeštaj kontejnera je na betonskoj podlozi i pristupa joj se sa unutrašnje saobraćajnice i betonske podloge.

Investitor je dužan da obezbedi selektivni način prikupljanja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.glasnikRS br.36/09 88/10i 14/16) član 43 - odnosno u skladu sa lokalnim planom jedinice lokalne samouprave.

U svemu prema uslovima JKP " HIGIJENA" Pančevo, br: 02-170-2/2024-0106;  
datum: 25.12.2024.god.

## OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME

Prilikom izgradnje infrastrukturnih sistema, voditi računa o međusobnim rastojanjima i ukrštanjima. Trase koje su date u grafičkom prilogu UP 6 , mogu se izmestiti u skladu

sa glavnim projektom predmetne infrastrukture ukoliko je to neophodno, pod uslovom da ne ugrožava objekte i druge infrastrukturne sisteme.

Ukoliko se ukaže potreba, trase mogu biti i nadzemne i mogu se voditi po objektima uz poštovanje važećih zakona i propisa. Postojeći infrastrukturni sistemi se po potrebi mogu rekonstruisati ili dograditi. Rekonstrukcija se može vršiti u istoj trasi ili paralelno sa postojećom instalacijom pod uslovom da ne ugrožava ostalu infrastrukturu.

## 8. 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.

Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskim temeljnoj ploči. Osnovni noseći elementi objekta su armirano-betonska zidna platna, grede, stubovi i AB puna ploča, koji se projektuju u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

## 9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

## 10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara –Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu zavedeni su pod brojem 62 ,od 21.01.2025god, da je investitor u obavezi da :

- obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova pri izgradnji, a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza, a na račun investitora

- izvođač i investitor su obavezni da, pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova , radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora.

- ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova nađe 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 preuzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

- dostavi nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u ulici Petra Preradovića br.26 u Pančevu, na kat.parc.br.5574;55745 k.o.Pančevo, na mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, u skladu sa članom 107.stav 4.Zakona o kulturnim dobrima, i da to mišljenje priloži prilikom odbrane urbanističkog projekta.

Nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda, kao i u Planu generalne regulacije, predmetna lokacija nalazi u zoni od arheoloških lokaliteta (dobra koja uživaju predhodnu zaštitu u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu): sa arheološkim materijalom nomadskih plemena (Sarmata i Avara)

- Ulica Cara Dušana – između ulice Vojvode Radomira Putnika i Dr. Kasapinovića – Prilikom zemljanih radova, od 1964.godine, nailazilo se na grobove, što ukazuje na prisustvo nekropole. Na osnovu iznetog se na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istirijskih perioda.

Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnost Po+P+3+Ps, na lokaciji u Pančevu, u ulici Petra Preradovića br.26, na katastarskim parcelama 5574; 5575 k.o.Pančevo, u skladu sa članom 107.stav 1.Zakona o kulturnim dobrima.

### ***Mere zaštite kulturnih dobara***

Investitoru i izvođaču radova, skrećemo pažnju na član 109.stav 1.Zakona o kulturnim dobrima, koji propisuje da ukoliko 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 na član 110.Zakona o kulturnim dobrima, na osnovu kojeg je investitor dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

### ***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.

## **11. MERE PROTIV POŽARNE ZAŠTITE**

Objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekat – Po+P+3+Ps; Pbruto = 1790,00m<sup>2</sup>: te kao takav svrstan je u kategoriju “B” i ne podleže uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova – sektor za vandredne situacije (objekti do 2000 m<sup>2</sup> ili Pr+4+Pk).

Ukoliko uslovi Ministarstva unutrašnjih poslova –sektor za vandredne situacije prilikom projektovanja samog objekta budu insistirali na davanju saglasnosti sve mere protivpožarne zaštite mogu biti implementirane u daljoj razradi tehničke dokumentacije u skladu sa Uslovima nadležne institucije. Svi parametri iz UPa su podložni izmenama ukoliko to bude bilo u svrhu PPZ-a.

Objekat je projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br.111/09, 20/15;87/2018 I 22/19); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

## 12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM

Nesmetano kretanje licima sa invaliditetom biće omogućen pristup objektu u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Sl. Glasnik RS“ br.22/2015)

### Termička zaštita

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.glasnik RS”br.61/2011). Za planiran objekat je potrebno proračunati energetske efikasnost za II (drugu) klimatsku zonu.

### Seizmička zaštita

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visoko gradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Objekat predvideti za VIII stepen seizmičnosti.

## 13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Predmet projektno teh.dokumentacije- urbanističkim projektom obuhvaćena je izgradnja

### **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG objekta, spratnosti Po+P+3+Ps**

(podrum + prizemlje + tri sprata + povučeni sprat) , sa 14 (četrest)stambenih jedinica različite strukture sa svim potrebnim pratećim prostorima , 10 (deset) garažnih mesta u prizemlju objekta. Projektovan gabarit je trapezasti pravougaoni, max dimenzija od 15,77(15,49) x 20,00m.

Izgradnja je planirana na kat. parcelama br.5574; 5575 k.o.Pančevo, u ulici Petra Preradovića u Pančevu. Investitor je ROMULUS INVEST doo iz Beograda koga zastupa Aleksandar Kostić kao direktor.

Projekat je urađen na osnovu Plana generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12- ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 I 19/18-izmena I dopuna I 25/18- ispravka tehničke greške,6/19, 23/22-izmene I dopune) i tehničkih uslova imalaca javnih ovlašćenja- javno komunalnih preduzeća.

### **OPIS POSTOJEĆEG STANJA**

Na postojećoj parceli br.5574 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 119,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju P pod objektom= 9,00m<sup>2</sup>

Na postojećoj parceli br.5575 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 146,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 20,00m<sup>2</sup>
3. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 23,00m<sup>2</sup>

Stambeni objekti su izgrađeni kao objekti u neprekinutom nizu na lakat, postavljeni na regulacionoj liniji, pomoćni objekti su izidani u produžetku stambenih objekata unutar parcele, zalepljeni za bočne međe linije, I jedan pomoćni objekat -3- je izidan u dvu parcele zalepljen za bočnu I zadnju međnu liniju.

Za rušenje-brisanje objekata sa parcele 5574; 5575 k.o.Pančevo, će biti ishodovano rešenje kroz građevinsku dozvolu uz saglasnost nadležnog organa.

## VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

Objekat je isprojektovan kao objekat u neprekinutom nizu od međe do međe, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Pešački ulaz u objekta je zaseban od kolskog prilaza koji se ostvaruje kroz ajnfort prolaz gde je organizovano parkiranja u prizemlju objekta i u dvorištu za 4 vozila.

Predmetni višeporodični stambeni objekat ima 14 stambenih jedinica I projektovan je u skladu sa gore navedenim zahtevima.

Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje liftovskim postrojenjem I udobnim unutrašnjim trokrakim AB stepeništem.

Kota ulaznog predprostora I garažnog dela objekta je uzdignuta u odnosu na kotu trotoara – terena za +0,05m, kota zajedničkih prostorija stambenog dela prizemlja (stepenišni deo) je uzdignut u odnosu na kotu terena za 0,20m, u svemu prema uslovima.

U prizemlju objekta su predviđene zajedničke prostorije (ulazni podest, stepenišni hol iz kog se može pristupiti ajnfort prolazu (unutrašnjoj saobraćajnici sa prostorijom za kontejnere) I pomoćnim prostorijama -10 garažnih mesta I stepenišni prostor iz kog se pristupa liftu, I silazu u podrumске prostorije.

Podrum je planiran ispod centralnog dela objekta I sastoji se od 14 stanarskih ostava, prostorije za smeštaj pribora za održavanje higijene zgrade (spremište) i mašinske prostorije za hidrocil ispod stepeništa. Čista visina u zajedničkim prostorijama podruma iznosi oko 2,30m, a u prizemlja iznosi oko 2,35m I oko 2,50m u ajnfort prolazu.

Na I, II, spratu su predviđene po 4 (četiri) stambene jedinice različitih struktura. Dva stana su dvoiposobna I dva jednoiposobna , jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, veći stanovi imaju I toilet(servis), jednu ili dve spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak I izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na III spratu su predviđene 3 (tri) stambene jedinice različitih struktura. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan I dva stanova su dvoiposobna jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, veći stanovi imaju I toilet(servis), dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak I izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na zadnjoj etaži povučenom spratu čije je fasadno platno povučeno u odnosu na fasadu osnovnog objekta za min 1,50m, sa netransparetnim zidom prema susedu u punoj visini, predviđene su tri (3) stambene jedinice različite strukture. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan , drugi je dvoiposoban jednostrano orjentisani I treći je jednoiposoban jednostrano orjentisan. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, dva kupatila, ostavu, jednu, dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak I izlaz na lođu ili terasu povučenog sprata.

Krov stambenog objekta je projektovan kao ozelenjen ravan prohodan krov povučenog sprata sa AB obodnim zidovima  $h= 1,05m$ , sa izlazom na krov i sa betonskom nadstrešnicom (kaplamom) iznad terase povučenog sprata. Nagib krova je  $1^\circ$ , sa padom krovnih ravni prema ulici I dvorištu. Maksimalna dozvoljena visina, kota slemena (obodnog zida) je 15,50m.

Projektovani objekat ima visinu kote slemena ozelenjenog krova sa svim slojevima 14,95m, a visina obodnog zida prema susedu  $h=1,05m$  je na 15,50m, što zadovoljava ovaj zahtev. Kota venca povučenog sprat - kota poda terase povučenog sprata je 11,50m, što zadovoljava uslov iz planu gde je max dozvoljena visina venca 11,50m, a visina slemena 15,50m.

Potkrovnja etaža odnosno povučeni sprat je formiran tako da se ambijentalno uklapa u predmetnu lokaciju, i zadovoljava uslove o mogućnosima i ograničenjima gradnje iz plana generalne regulacije celine 1.

Površina cele krovne ravni višeporodičnog stambenog objekta na koti 14,45m iznosi 281,00 m<sup>2</sup>, od čega je površina od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjena krovna ravan sa svim potrebnim slojevima hidro i termo izolacijom, nasutom zatravljenom zemljanom podlogom, (10% od površine ozelenjenih krovnih ravni 25,60m<sup>2</sup> je ušlo u obračun procenta zelenih površina), ostala površina su olučne horizontale (rigola), obodni zidići, ventilacioni kanali, izlaz na krov sa stazom oko izlaza i lift kućica.

Na predmetnom objektu nisu planirani ispadi u vidu erкера, planirane su lođe na uličnoj i dvorišnoj fasadi iznad I sprata sa ispadom od 1,20m u odnosu na građevinsku liniju, i na povučenom spratu terasa sa ulične strane izbačena je 0,50m u odnosu na reg.liniju u svemu prema uslovima iz plana.

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

Ulični front prema regulaciji severoistočna fasada prema ulici Petra Preradovića je širine parcele preko 10,0m i iznosi 15,77m, na jugozapadnoj dvorišnoj fasadi širina

objekta je oko 15,49m. Bočna jugoistočna i severozapadna fasada-dubina objekta je 20,00m.

Ukupna površina ulične severoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 179,85 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća-lođa koje prate pravac linije ulice (ispust od 0,30m-1,20m), na uličnoj fasadi iznose 10,82 m<sup>2</sup>, što je oko 6,01 % zauzeća (Za ispade na uličnom frontu širem od 10,0m dozvoljeni su ispadi max 1,20m , zauzeća 40% ulične fasade iznad prizemlja nad regulacijom 3,00m)

Ukupna površina dvorišne jugozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 176,70 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća ispada-lođa (ispust od 0,30m-1,20m) na dvorišnoj fasadi iznosi 26,40m<sup>2</sup>, što je 14,94 % zauzeća (Za ispade na delu objekta prema zadnjem dvorištu – max 1,20m , max.dozvoljeno 30% zadnje fasade iznad prizemlja)

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele ,imaju pun zid u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

*Planirani objekat ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.*

*Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.*

Na delovima bočne međe i celom dužinom zadnje međe prema susednim kat.parcelama 18725; 5580; 18684 k.o.Pančevo , medja je biti ograđena ogradom od pocinkovane, plastificirane žice, transparentna ograda max h=2,00 ispred koje će biti posađena živa ograda.

## **Konstrukcija/ stambeni objekat**

- **Temelji** su predviđeni od AB betona MB 30 , temeljna ploča, dimenzija prema statičkom proračunu , fundirani na sloju šljunka od 20-40 cm, sa AB soklom prema projektu .
- **Konstruktivni** sistem čine masivni zidovi od klima bloka debljine 20,0 cm, kombinovani sa AB stubovima i gredama dimenzija i oblika prema statičkom proračunu. Spoljašnji zidovi će se oblogati termoizolacijom - ekstrudirani polistiren-neopor d = 10.0cm, odnosno prema termičkom proračunu.međuspratna tavanica je puna AB ploča. Zidovi su zidani u produženom malteru sa serklažima od AB-a.
- **Pregradni** zidovi su od klima blokova debljine 10,0 cm.Zidovi između stanova su aku blokovi d=20,0cm, sa izolacijom odgovarajućih zvučnih I termičkih karakteristika.
- **Krov- tavanica iznad povučenog sprata** je AB puna ploča sa hidro I termo izolacijom nasuta zatravljenom zemljanom podlogom, debljina slojeva je min 0,50m. Na krov se izlazi kroz kućicu na krovu , krov je prohodan I ima obodne zidove u h=1,05m.
- **Objekat** je ukrućen armiranobetonskim fasadnim gredama I stubovima u svemu prema Pravilniku o gradnji objekata u seizmičkim područjima. Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. Objekat je ukrućen armiranobetonskim zidnim platnima debljine 20,00cm u podužnom I poprečnom pravcu.

## ***Unutrašnja obrada /stambeni objekat***

- **Zidove** i plafone malterisati krečnim malterom , gletovati ,a potom krečiti poludisperzivnom bojom po želji investitora.  
Zidove kupatila obložiti keramičkim pločicama celom visinom prostorije.  
Zidove kuhinje obložiti ker.pločicama do visine od 1,5 m od visine gotovog poda. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje kamenom vunom d=6,00cm.
- **Podovi** su predviđeni od keramičkih-granitnih pločica i parketa odabranih od strane investitora, na "plivajućem" podu od stiropora debljine 2 cm i zalivenog ravnajućim slojem. Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža. Na lođama i terasama se izvodi hidroizolacija.
- **Stolarija** : -prozori su od šestokomornih poboljšanih PVC profila sa prekinutim termo-mostom , zastakljeni termopan staklom 4+8+4+8+4mm, sa roletnama i komarnicima;
  - ulazna vrata objekta, su od aluminijumskog poboljšanog profila i sa termičkim prekidom sa ispunom od termopan stakla punjenim argonom;
  - ulazna vrata u stanova su sigurnosna sa čeličnom podkonstrukcijom termički izolovana
  - unutrašnja vrata su duplošperovana, furnirana, premazana lazurnom bojom po želji investitora;
- **Liftovsko okno** uraditi od armirano-betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 80,0 cm od tavanice zadnje etaže i prvom ukopanu 1,50m u odnosu na kotu poda prizemlja.
- **Limarske** radove na objektu , olučne horizontale i vertikale , kao i sve opšivke; prozorske solbanke , dimnjačke i ventilacione kanale uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno , sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.
- **Konstrukcija ograde** na lođama i na unutrašnjem stepeništu je planirano od aluminijumskih profila na razmaku od min 12,0cm i ispunom od stakla. Svi rukohvati su od aluminijuma.
- **Fasada** će se raditi sa završnom obradom od dekor maltera i fasadne obloge, u svemu prema uputstvu odgovornog projektanta, a sve prema uputstvu proizvođača i termičkog proračuna.

## **NAMENA PROSTORA U OKVIRU I VIŠEPORODIČNOG STAMB.OBJEKTA Po+P+3+M**

### PODRUM

Zajedničke prostorije – podrum –  
spremište, hidrocil

Pomoćne prostorije –sa stanarskim ostavama  
Čista visina prizemlja je 2,35m

### PRIZEMLJE

Zajedničke prostorije – prizemlje –  
prostor za kontejnere, pešački prolaz, ulazni stepenišni prostor, lift  
Pomoćne prostorije – garažna mesta,  
Čista visina prizemlja je 2,50m

### PRVI, DRUGI sprat

Zajednički prostor – tipski sprat, step.prostor  
Stan br. 1,5 – jednoiposoban  
Stan br. 2,6 – dvoiposoban  
Stan br. 3,7 – jednoiposoban  
Stan br. 4,8 – dvoiposoban  
Čista visina tipskog sprata je 2,65m

## TREĆI sprat

Zajednički prostor – tipski sprat, step.prostor

Stan br. 9 – dvoiposoban

Stan br. 10 – troiposoban

Stan br. 11 – dvoiposoban

Čista visina tipskog sprata je 2,65m

## POVUČENI SPRAT

Zajednički prostor – pov.sprat, step.prostor

Stan br.12 – dvoiposoban

Stan br.13 – troiposoban

Stan br.14 – jednoiposoban

Čista visina povučenog sprata je 2,75m

## **PREGLED NUMERIČKIH PARAMETARA PARCELE**

POVRŠINA PARCELE iz posedovnog lista iznosi :

Katastarska parcela 5574 k.o.Pančevo = **221,00m<sup>2</sup>**

Katastarska parcela 5575 k.o.Pančevo = **261,00m<sup>2</sup>**

UKUPNO = **482,00m<sup>2</sup>**

Predmetne parcele će biti spojene do podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

POD OBJEKTOM                      312,00 m<sup>2</sup>(64,73%)

SAOBRAĆNICE pod rasterom                      13,40 m<sup>2</sup>

PARKING prostor pod rasterom                      39,60 m<sup>2</sup>

53,00 m<sup>2</sup>

ZELENA POVRŠINA planirano

117,00 m<sup>2</sup> nezastрте (od čega je oko 10,00m<sup>2</sup>visoko rastinje)

+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> raster površina )

+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjen krov)

što iznosi = 147,90 m<sup>2</sup>= **30,68 %** (min dozvoljeno 30%)

INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE iznosi

pod objektom 64,73 % + parking pr.i saobraćajnice (53,00 m<sup>2</sup> x 90%) 9,90% - ozelenjen krov (256,00m<sup>2</sup>x90%) 5,31% = **69,32%** (max dozvoljeni je 70%)

INDEKS IZGRAĐENOSTI je 3,42

BROJ PARKING MESTA NA PARCELI:

U okviru parcele obezbeđeno je ukupno 14 mesta za parkiranje vozila ( 1pm/1 stan) od toga je 4 parking mesta sa natkriljenjem na otvorenom dim 2,30mx 4,30m + 10 (deset) garažnih mesta u okviru prizemlja stambenog objekta. Kolski pristup organizovanom parkiranju u dvorištu i prizemlju objekta se ostvaruje pomoću kolskog priključka od 5,00m iz ulice Petra Preradovića.

REGULACIJA I NIVELACIJA – max dozvoljena visina:

Dozvoljena spratnost uz uličnu regulaciju bloka u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+2+Pk/Ps/M, maksimalna visina venca 11,50m, a slemena 15,50m.

Planirana spratnost predmetnog objekta je Po+P+3+Ps

VISINA SLEMENA KROVA obodnog zida je planirana 15,50m,  
kota ozelenjenog krova je 14,95m.

VISINA VENCA povučenog sprata  
kota poda terase pov.sprata 11,50m

Odvođenje atmosferskih voda horizontalnim ležećim I vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu od objekta, sa parkinga I iz garaža u rigole do separatora ulja pa u atmosfersku kanalizaciju.

U okviru objekta predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, električne instalacije, mašinske instalacije lifta i grejanja .

ODGOVORNI URBANISTA



Maja M. Begović - Radeč dipl.ing.arh.

## 14. HIDRAULIČKI PRORAČUN

Okvirni hidraulički proračun urađen je za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo

### HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi VERTIKALA SANITARNE VODE

| deonice                                                 | J.O.  | q<br>(l/sec) | prečnik<br>(") | dužina<br>trase m | otpor u<br>cevi<br>mvs/m | ukupan<br>otpor<br>mvs |
|---------------------------------------------------------|-------|--------------|----------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| stan "14" - E                                           | 4,50  | 0,530        | 3/4"           | 10,00             | 0,21                     | 2,10                   |
| E - D                                                   | 14,50 | 0,980        | 5/4"           | 3,00              | 0,16                     | 0,48                   |
| D - C                                                   | 29,75 | 1,370        | 6/4"           | 3,00              | 0,06                     | 0,18                   |
| C - B                                                   | 44,25 | 1,680        | 2"             | 3,00              | 0,03                     | 0,09                   |
| B - A                                                   | 62,75 | 2,000        | 2"             | 6,00              | 0,04                     | 0,24                   |
| A - hidrocil                                            | 63,50 | 2,000        | 2"             | 3,00              | 0,04                     | 0,12                   |
| hidrocil - gl. vodomera                                 | 63,50 | 2,000        | 2"             | 10,00             | 0,04                     | 0,40                   |
| <b>vertikala</b>                                        |       |              |                |                   |                          | <b>1,51</b>            |
| <b>gl. vodomer-priključak</b>                           | 63,50 | 2,000        | 2"             | 10,00             | 0,04                     | <b>0,40</b>            |
| gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6) |       |              |                |                   |                          | <b>1,15</b>            |
| potreban nadpritisak na posl. toč. mestu                |       |              |                |                   |                          | <b>5,00</b>            |
| gubitak na kontrolnom vodomoru                          |       |              |                |                   |                          | <b>6,50</b>            |
| gubitak na glavnom vodomoru                             |       |              |                |                   |                          | <b>6,00</b>            |
| gubitak na geodetskoj visini                            |       |              |                |                   |                          | <b>14,00</b>           |
| <b>gubitak ukupno</b>                                   |       |              |                |                   |                          | <b>32,65</b>           |
| Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar             |       |              |                |                   |                          | <b>25,00</b>           |
| Slobodan nadpritisak na navišljem točjećem mestu H (m)  |       |              |                |                   |                          | <b>-7,65</b>           |
| Potreban napor postrojenja H (m)                        |       |              |                |                   |                          | <b>10,00</b>           |
| Potreban proticaj Q (l/sec)                             |       |              |                |                   |                          | <b>2,00</b>            |

Usvojeno postrojenje HVP2 SEV 5-25/2,2

Visina dizanja 25 - 15m

Proticaj 0,5 - 3,5 l/sec

**Priključak 2"**

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE UKUPNO ZA PARCELU  
Nemački standard

| sanitarija           | količina<br>(kom) | J.O. | ukupno<br>J.O. | AWs | AW<br>ukupno | q (l/s) |
|----------------------|-------------------|------|----------------|-----|--------------|---------|
| UMIVAONIK            | 16                | 0,5  | 8              | 0,5 | 8            | 1,41    |
| PIKOLO               | 10                | 0,5  | 5              | 0,5 | 5            | 1,12    |
| WC (sa vodokotlićem) | 26                | 0,25 | 6,5            | 2,5 | 65           | 4,03    |
| KADA                 | 0                 | 1    | 0              | 1   | 0            | 0,00    |
| TUŠ                  | 16                | 1    | 16             | 1   | 16           | 2,00    |
| BIDE                 | 0                 | 0,25 | 0              | 0,5 | 0            | 0,00    |
| VEŠMAŠINA            | 14                | 0,5  | 7              | 1   | 14           | 1,87    |
| SUDOMAŠINA           | 14                | 0,5  | 7              | 2   | 28           | 2,65    |
| SUDOPERA             | 14                | 1    | 14             | 1   | 14           | 1,87    |
|                      |                   |      | 63,5           |     |              |         |
|                      |                   |      | Q=2l/sec       |     |              |         |
|                      |                   |      |                |     |              | 14,95   |

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø150 sa padom od 2,5%

Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=14,7lit/sec sa brzinom v=1,88m/sec

Visina punjenja je 0,5D

ODGOVORNI PROJEKTANT:



GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.  
licenca br. 300 3540 03

## 15. FOTODOKUMENTACIJA

Susedna parcela  
18684 k.o.Pancevo

Predmetna parcela 5574; 5575 k.o.Pancevo

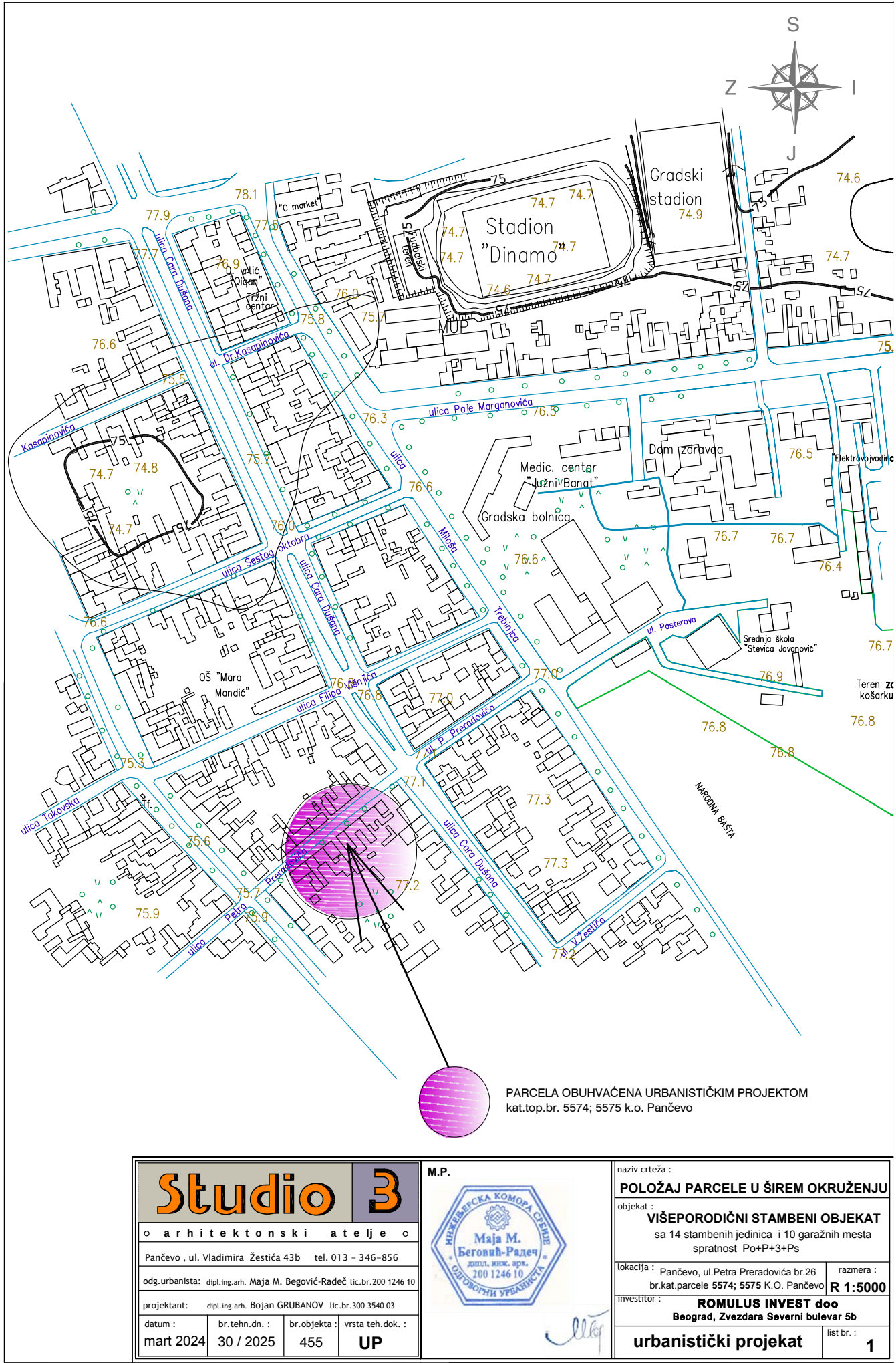


Frontalni pogled na predmetnu kat.parcelu 5574; 5575 k.o.Pančevo

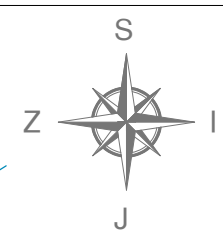


Pogled niz ulicu na predmetne kat.parcele 5574; 5575 k.o.Pančevo I ulicu Cara Dušana

## 4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA



|                                                                       |  |               |  |                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--|---------------|--|--------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                       |  | M.P.          |  | naziv crteža :                                   |  |
| o arhitektonski atelje o                                              |  |               |  | <b>POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU</b>         |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346–856                |  |               |  | objekat :                                        |  |
| odg.urbanista: dipl.ing.arh. Maja M. Begović-Radeč lic.br.200 1246 10 |  |               |  | <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b>            |  |
| projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03           |  |               |  | sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta     |  |
| datum :                                                               |  | br.tehn.dn. : |  | spratnost Po+P+3+Ps                              |  |
| mart 2024                                                             |  | 30 / 2025     |  | lokalacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26 |  |
| 455                                                                   |  | UP            |  | br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo    |  |
|                                                                       |  |               |  | razmera : <b>R 1:5000</b>                        |  |
|                                                                       |  |               |  | investitor :                                     |  |
|                                                                       |  |               |  | <b>ROMULUS INVEST doo</b>                        |  |
|                                                                       |  |               |  | Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b             |  |
|                                                                       |  |               |  | <b>urbanistički projekat</b>                     |  |
|                                                                       |  |               |  | list br. : <b>1</b>                              |  |



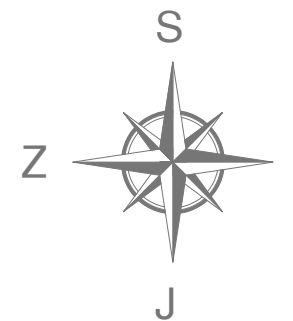
PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM  
kat.top.br. 5574; 5575 k.o. Pančevo

М.П.



Мин. М. Бегонин-Радеч  
д-р. и. н. с. арх.  
200 1246 10  
УПРАВЛЕНИЕ

М.П.



**P** parcele 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00 m<sup>2</sup>

### NAPOMENA:

Na katastarskoj parceli **5574** k.o.Pančevo u prepisu liste nepokretnosti i kopiji plana egzistiraju sledeći objekti:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišnih knjiga  
P pod objektom= 119,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju  
P pod objektom= 9,00m<sup>2</sup>

Na katastarskoj parceli **5575** k.o.Pančevo u prepisu liste nepokretnosti i kopiji plana egzistiraju sledeći objekti:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišnih knjiga  
P pod objektom= 146,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta  
P pod objektom= 20,00m<sup>2</sup>
3. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta  
P pod objektom= 23,00m<sup>2</sup>

Svi objekti na parceli se RUŠE-uklanjaju.

NE LEGALAN POMOĆNI OBJEKTI koji egzistiraju na terenu - koji će biti uklonjeni

#### Koordinate tačaka

|    | Y          | X          |
|----|------------|------------|
| 1  | 7472774,18 | 4969116,93 |
| 2  | 7472777,87 | 4969119,93 |
| 3  | 7472779,00 | 4969120,86 |
| 4  | 7472786,24 | 4969127,09 |
| 5  | 7472792,43 | 4969119,75 |
| 6  | 7472800,37 | 4969110,35 |
| 7  | 7472800,81 | 4969109,83 |
| 8  | 7472803,15 | 4969107,05 |
| 9  | 7472803,85 | 4969106,23 |
| 10 | 7472804,43 | 4969105,54 |
| 11 | 7472806,25 | 4969103,38 |
| 12 | 7472799,76 | 4969097,93 |
| 13 | 7472798,19 | 4969099,98 |
| 14 | 7472786,47 | 4969115,34 |
| 15 | 7472784,81 | 4969113,92 |
| 16 | 7472794,51 | 4969093,52 |
| 17 | 7472792,36 | 4969096,00 |
| 18 | 7472792,02 | 4969096,39 |
| 19 | 7472789,58 | 4969099,20 |
| 20 | 7472788,84 | 4969100,04 |

Napomena :Situacija je rađena na Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Studio 3</b><br>o arhitektonski atelje o<br>Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856<br>odg. urbanista: dipl.ing.arh. Maja M. Begović-Radeč lic.br.200 1246 10<br>projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03<br>datum : mart 2025<br>br.tehn.dn. : 30 / 2025<br>br.objekta : 455<br>vrsta teh.dok. : UP | <b>M.P.</b><br><br><i>Maja M. Begović-Radeč</i> | <small>naziv crteža :</small><br><b>PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE</b><br><small>objekat :</small> VIŠEPROJEDNI STAMBENI OBJEKAT sa 14 stambenih jedinica ; 10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps<br><small>lokacija :</small> Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26 br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo<br><small>investitor :</small> <b>ROMULUS INVEST doo</b> Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b<br><small>razmera :</small> <b>R 1:200</b><br><small>list br. :</small> <b>3</b><br><b>urbanistički projekat</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                       |               |              |                  |                                                                                       |  |                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                       |               | M.P.         |                  |  |  | naziv crteža :<br>REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI<br>PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE            |  |
| o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o                             |               |              |                  |                                                                                       |  | objekat : <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps       |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žeštica 43b tel. 013 – 346-856                |               |              |                  |                                                                                       |  | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo                         |  |
| odg.urbanista: dipl.ing.arh. Maja M. Begović-Radeč lic.br.200 1246 10 |               |              |                  |                                                                                       |  | investitor :<br><b>ROMULUS INVEST doo</b><br><b>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b</b><br>razmera :<br><b>R 1:200</b> |  |
| projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03           |               |              |                  |                                                                                       |  | urbanistički projekat<br>list br. :<br><b>4</b>                                                                         |  |
| datum :                                                               | br.tehn.dn. : | br.objekta : | vrsta teh.dok. : |                                                                                       |  |                                                                                                                         |  |
| mart 2025                                                             | 30 / 2025     | 455          | <b>UP</b>        |                                                                                       |  |                                                                                                                         |  |

postojeće drvo koje se zadržava

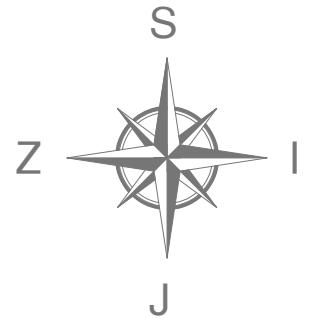
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom  
21 - 22 koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta
- osovinske linije saobraćajnih površina  
— regulaciona linija  
- - - građevinska linija  
— predmetna parcela obuhvaćena urbanističkim projektom
- 1, 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- širi obuhvat urbanističkog projekta 638,90 m<sup>2</sup>
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)

220 kotiranje

| ŠRAFURA | NAZIV                                 | P m <sup>2</sup>       |
|---------|---------------------------------------|------------------------|
|         | površina pod objektom                 | 312,00 m <sup>2</sup>  |
|         | bruto razvijena građ.površina         | 1790,00 m <sup>2</sup> |
|         | bruto razvijena građ.povr.nadzemno    | 1652,00 m <sup>2</sup> |
|         | zelene površine                       | 117,00 m <sup>2</sup>  |
|         | saobraćajnice + parking(raster ploče) | 53,00 m <sup>2</sup>   |
|         | površina parcela iz katastra          | 482,00 m <sup>2</sup>  |

zelene površine = 117,00 m<sup>2</sup> (nezastrte)  
+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> (raster))  
+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m<sup>2</sup> = **30,68 %** (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m<sup>2</sup> : 482,00) = **3,42**

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m<sup>2</sup> : 482,00m<sup>2</sup> x 100,00) = **64,73 %**

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m<sup>2</sup>(pod objektom) + 53,00m<sup>2</sup> x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = **69,32% ( max 70%)**

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koodinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

21 7472767,59 4969124,46  
22 7472780,75 4969134,94

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

IZLAZ NA KROV

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= **482,00m<sup>2</sup>**

Pbruto stambeni objekat = 1790,00 m<sup>2</sup>

Pbruto nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m<sup>2</sup>

|                                                                                                            |               |                                                                                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Studio 3</b>                                                                                            |               | M.P.                                                                              |                  |
| o arhitektonski atelje o                                                                                   |               |                                                                                   |                  |
| Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856                                                      |               |                                                                                   |                  |
| odg.urbanista: dipl.ing.arh. Maja M. Begović-Radeč lic.br.200 1246 10                                      |               |                                                                                   |                  |
| projektnant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03                                               |               |                                                                                   |                  |
| datum :                                                                                                    | br.tehn.dn. : | br.objekta :                                                                      | vrsta teh.dok. : |
| mart 2025                                                                                                  | 30 / 2025     | 455                                                                               | UP               |
| naziv crteža :<br>PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE<br>NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA                             |               | razmera :<br>R 1:200                                                              |                  |
| objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |               | list br. :<br>5                                                                   |                  |
| lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                   |               | investitor :<br><b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b |                  |
| urbanistički projekat                                                                                      |               |                                                                                   |                  |

postojeće drvo koje se zadržava

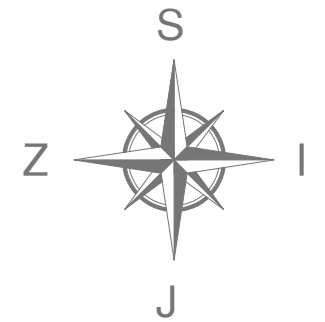
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom  
21 - 22 koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta
- osovinske linije saobraćajnih površina  
— regulaciona linija  
- - - građevinska linija  
— predmetna parcela obuhvaćena urbanističkim projektom
- 1.77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- širi obuhvat urbanističkog projekta 638,90 m<sup>2</sup>  
□ stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>  
□ saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>  
□ parking 39,60 m<sup>2</sup>  
□ zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>  
□ unutrašnja saobraćajnica  
□ visoko rastinje  
□ planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)  
□ planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)  
220 kotiranje  
KPO glavni razvodni orman 44x98/16,5cm  
OMM merni orman 160x200/23,5cm  
2 modul sa 9 brojila

#### LEGENDA INFRASTRUKTURE :

- elektro  
— postojeći vodovod u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 80  
— postojeća fekalna kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 250  
— postojeća atmosferska kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od PVC cevi Ø 400  
— postojeća gasna instalacije u ulici Petra Preradovića

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X Y X

|    |            |            |    |                       |
|----|------------|------------|----|-----------------------|
| 1  | 7472774,18 | 4969116,93 |    |                       |
| 4  | 7472786,24 | 4969127,09 |    |                       |
| 5  | 7472792,43 | 4969119,75 |    |                       |
| 11 | 7472806,25 | 4969103,38 | 21 | 7472767,59 4969124,46 |
| 12 | 7472799,76 | 4969097,93 | 22 | 7472780,75 4969134,94 |
| 16 | 7472794,51 | 4969093,52 |    |                       |
| 20 | 7472788,84 | 4969100,04 |    |                       |

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00m<sup>2</sup>

Pbruto stambeni objekat = 1790,00 m<sup>2</sup>

Pbruto nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m<sup>2</sup>

#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

|                                                                                                                              |               |                                                                                                      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Studio 3</b>                                                                                                              |               | M.P.                                                                                                 |                  |
| o arhitektonski atelje o                                                                                                     |               |                                                                                                      |                  |
| Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856                                                                        |               |                                                                                                      |                  |
| odg.urbanista: dipl.ing.arh. Maja M. Begović-Radeč lic.br.200 1246 10                                                        |               |                                                                                                      |                  |
| projektnant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03                                                                 |               |                                                                                                      |                  |
| datum :                                                                                                                      | br.tehn.dn. : | br.objekta :                                                                                         | vrsta teh.dok. : |
| mart 2025                                                                                                                    | 30 / 2025     | 455                                                                                                  | UP               |
| naziv crteža : PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA I POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU |               | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT sa 14 stambenih jedinica ; 10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |                  |
| lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26 br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                                       |               | investitor : ROMULUS INVEST doo Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                                 |                  |
| razmera : R 1:200                                                                                                            |               | list br. : 6                                                                                         |                  |
| urbanistički projekat                                                                                                        |               |                                                                                                      |                  |

## IDR – IDEJNO REŠENJE

### 0 – GLAVNA SVESKA

Investitor:

**ROMULUS INVEST doo**

Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b

MB 21479829; PIB 111422477

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**

spratnost Po+P+3+Ps ;

sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

Lokacija:

Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26

Kat.parcela top.br.**5574; 5575** K.O.Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR – Idejno Rešenje**

Vrsta radova:

nova gradnja

Glavni projektant:

GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Broj licence:

300 3540 03

Potpis:



Broj objekta:

455

Broj tehničke dokumentacije: IDR – 114/2024

Mesto i datum:

Pančevo, mart 2025

## 0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

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

## 0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

### GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDR – Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo, određuje se:

GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh..... 300 3540 03

Investitor:

**ROMULUS INVEST doo**

Beograd, Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b  
MB 21479829; PIB 111422477

Odgovorno lice/zastupnik:

Aleksandar KOSTIĆ

Potpis:



Mesto i datum: Pančevo, mart 2025

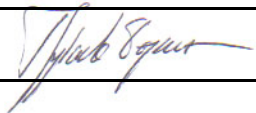
## 0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA

Glavni projektant IDR- idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo

GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

### IZJAVLJUJEM

- da su delovi projekta IDR – idejnog rešenja, međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta
- da je projekat u svemu u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih ovlašćenja

|                              |                      |                                                                                      |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.                           | GLAVNA SVESKA        | br.IDR-114/2024                                                                      |
| 1.                           | PROJEKAT ARHITEKTURE | br.IDR-114/2024                                                                      |
| Glavni projektant IDR:       |                      | GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.                                                        |
| Broj licence:                |                      | 300 3540 03                                                                          |
| Potpis:                      |                      |  |
|                              |                      |                                                                                      |
| Broj tehničke dokumentacije: |                      | Broj objekta :455<br>IDR - 114/2024                                                  |
| Mesto i datum:               |                      | Pančevo, mart 2025                                                                   |

## 0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

|   |                      |                    |
|---|----------------------|--------------------|
| 0 | GLAVNA SVESKA        | broj: IDR-114/2024 |
| 1 | PROJEKAT ARHITEKTURE | broj: IDR-114/2024 |

## 0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

### 0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 3540 03

Potpis:



### 1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,  
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Odgovorni projektant: GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 3540 03

Potpis:



## 0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip objekta:                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Objekat u neprekinutom nizu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |
| Vrsta radova:                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Nova gradnja</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        |
| Kategorija objekta:                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B- stambena zgrada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |
| Klasifikacija pojedinih delova objekta:                                                                                                                                                                                                                                     | Učešće u ukupnoj površini objekta %                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Klasifikaciona oznaka:                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>112221</b> – izdvojene stambene zgrade sa više od tri stana do 2000m2 i P+4+Pk (Ps) |
| Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:                                                                                                                                                                                                                               | Plan generalne regulacije <b>CELINA 1</b> , širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl. list grada Pančeva br. 19/2012. 27/12 -ispravka, 1/13 -ispravka, 24/13 -ispravka i 20/14i 19/18 - izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške,6/19, 52/21, 23/22-izmene I dopuna)                                                   |                                                                                        |
| Grad/opština:                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Pančevo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |
| Broj kat.parcele /spisak kat.parcela i katastarska opština objekata koji su predmet zahteva:                                                                                                                                                                                | Kat.par.top.br. <b>5574; 5575</b> K.O.Pančevo                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| Broj kat.parcele /spisak kat.parcela i kat.opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:                                                                                                                                                | Kat.par.top.br. <b>5574; 5575</b> K.O.Pančevo<br><br>Kat.par.top.br. <b>5566</b> K.O. Pančevo<br>Ul.Petra Preradovića, Pančevo                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/ priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva: | Kat.par.top.br. <b>5574; 5575</b> K.O.Pančevo<br><br>Kat.par.top.br. <b>5566</b> K.O. Pančevo<br>Ul.Petra Preradovića, Pančevo                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:                                                                                                                  | Kat.par.top.br. <b>5574; 5575</b> K.O.Pančevo<br><br>Kat.par.top.br. <b>5566</b> K.O. Pančevo<br>Ul.Petra Preradovića, Pančevo                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |
| broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:                                                                                                                                         | <b>Postojeći objekti koji se ruše i uklanjaju:</b><br>Kat.par.top.br. <b>5574</b> K.O.Pančevo<br><b>1.Porodična stambena zgrada</b> spratnosti Pr, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige<br><b>2. Pomoćna zgrada</b> spratnosti Pr, kao objekat izrađen bez odobrenja za gradnju<br><br>Kat.par.top.br. <b>5575</b> K.O.Pančevo |                                                                                        |

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                           | <b>1.Porodična stambena zgrada</b> spratnosti Pr, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige<br><b>2. Pomoćna zgrada</b> spratnosti Pr, kao objekat izrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata<br><b>3. Pomoćna zgrada</b> spratnosti Pr, kao objekat izrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. |
| Broj kat.parcele<br>/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu: | Kat.par.top.br. <b>5566</b> K.O. Pančevo<br>Ul.Petra Preradovića, Pančevo                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Elektroenergetska distributivna mreža</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Priključak na elektrodistributivnu mrežu                                                                                                  | Nov priključak                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ukupan kapacitet                                                                                                                          | Predviđeno 18 novih trofaznih brojila<br>18 x 17,25kw                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vrsta priključka                                                                                                                          | Trajni                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vrsta mernog uređaja                                                                                                                      | Trofazna brojila                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)                                                                           | Predviđeno:<br>14 brojila od 17,25kw za stanove                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)                                                                       | 1 brojila od 17,25kw za zaj.potrošnju<br>1 brojila od 17,25kW za lift<br>1 brojila od 17,25kW za hidrociil<br>1 brojila od 17,25kW za garažu                                                                                                                                                                   |
| Podaci o priključcima postojećih obj. na parceli/parcelama (ukoliko postoje)                                                              | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO                                                                                       | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Netipični potrošači                                                                                                                       | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Vodovod i kanalizacija</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Priključak na gradsku mrežu vodovoda i kanalizacije                                                                                       | Predviđeno je priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu preko novog priključka OD 63 (2cola)<br>Priključenje na gradsku kanalizaciju preko novog priključka na fekalne kanalizacije DN 160<br>Predviđeno je priključenje na postojeću atmosfersku kanalizaciju preko novog priključka OD 160             |
| Ukupan kapacitet                                                                                                                          | Predviđeno 1 glavni vodomer Ø50/20<br>14 kontrolnih vodomera Ø15 (1/2")                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vrsta priključka                                                             | Trajni                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vrsta mernog uređaja                                                         | vodomer                                                                                                                                                                                                                                       |
| Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)              | Predviđeno:<br>14 vodomera za stanove Ø15 (1/2")                                                                                                                                                                                              |
| Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)          | 1 glavni vodomer Ø 50/20                                                                                                                                                                                                                      |
| Podaci o priključcima postojećih obj. na parceli/parcelama (ukoliko postoje) | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO                          | Nedostaju priključci na vodovod, fekalnu kanalizaciju I atmosfersku kanalizaciju                                                                                                                                                              |
| Netipični potrošači                                                          | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Distributivni gasovod</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
| Priključak na gradsku mrežu gasnih instalacija                               | Predviđeno je priključenje objekta na gradski distributivni gasovod preko novog priključka                                                                                                                                                    |
| Ukupan kapacitet                                                             | Predviđeno 14 novih korisnika (max 25 m <sup>3</sup> /h)                                                                                                                                                                                      |
| Vrsta priključka                                                             | Trajni                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vrsta mernog uređaja                                                         | Gasno brojilo                                                                                                                                                                                                                                 |
| Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)              | Predviđeno:<br>14 novih korisnika                                                                                                                                                                                                             |
| Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)          | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| Podaci o priključcima postojećih obj. na parceli/parcelama (ukoliko postoje) | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO                          | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| Netipični potrošači                                                          | /                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Saobraćajni priključak</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                               |
| Priključak na javnu saobraćajnicu                                            | Predviđa se nov priključak u širini od 5,00m sa upravnim priključenjem na javnu saobraćajnicu (5566 K.O.Pančevo ul. Petra Preradovića) u svemu prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izgradnju saobraćajnog priključka u posebnom postupku. |
| Ukupan kapacitet                                                             | 1 saobraćajni priključak                                                                                                                                                                                                                      |
| Vrsta priključka                                                             | Trajni                                                                                                                                                                                                                                        |
| Površina saobraćajnog priključka                                             | 23,20 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                          |

## USLOVI PRIBAVLJENI VAN OBJEDINJENE PROCEDURE:

|                                   |                                                                                |                                                                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Uslovi imalaca javnih ovlašćenja: | JKP Vodovoda i kanalizacija                                                    | br: Д-960/1/1<br>datum:30.01.2025                                           |
|                                   | JP » Urbanizam«, Pančevo                                                       | br: 03-1119/2024<br>datum:05.03.2025                                        |
|                                   | JP«SRBIJAGAS« Novi Sad                                                         | Br: 05-02-4-14/2157-1<br>Datum: 30.12.2024                                  |
|                                   | JP«SRBIJAGAS« Novi Sad- dopuna                                                 | Br. 05-02-4-14/163-1<br>Datum: 14.02.2025                                   |
|                                   | EPS Distribucija<br>Ogranak Elektrodistribucija Pančevo                        | br:8C.1.1.0.-D.07.15.-581053-24<br>2561200-11390/1-2025<br>datum:08.01.2025 |
|                                   | JKP " HIGIJENA"<br>Pančevo                                                     | br: 02-170-2/2024-0106<br>datum:25.12.2024                                  |
|                                   | Zavod za zaštitu spomenika kulture<br>u Pančevu                                | br: 62<br>datum: 21.01.2025                                                 |
|                                   | RS Ministarstvo unutrašnjih poslova<br>sektor za vanredne situacije<br>Pančevo | broj: 07.22.1broj:217-10055/24<br>datum:08.01.2025                          |

## SAGLASNOSTI:

|                                |                                                        |                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| Obavezne saglasnosti; ugovori: | Mišljenje zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu | br:62/3<br>datum: 01.04.2025 |
|                                |                                                        | br:<br>datum:                |

### OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

|                           |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dimenzije objekta:        | Ukupna površina parcele/parcela:                                        | <b>482,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | Ukupna BRGP nadzemno:                                                   | <b>1652,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Ukupna BRUTO planirana površina :                                       | <b>1790,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Ukupna NETO površina -planirana:                                        | Stambeni objekat<br>Zajednički pr. 292,62 m <sup>2</sup><br>Pomoćni pr. 186,60 m <sup>2</sup><br>Stambeni pr. 1026,16 m <sup>2</sup><br><b>1505,38 m<sup>2</sup></b>                                                                                             |
|                           | BRUTO površina prizemlja:                                               | <b>312,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | Površina zemljišta pod objektom/ zauzetost:                             | <b>312,00 m<sup>2</sup>/ ~64,73 %</b>                                                                                                                                                                                                                            |
|                           | Površina pod slob. Površ. (zelene, staze, platoi)                       | Zelene 117,00 m <sup>2</sup><br>Raster slobodne 53,00 m <sup>2</sup><br>(parking-saobraćajnice)                                                                                                                                                                  |
|                           | Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):                                | <b>Po+P+3+Ps</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                           | Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema planu:        | - visina venca: <b>+ 11,50m</b><br>- visina slemena: <b>+ 15,50m</b>                                                                                                                                                                                             |
|                           | Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) planirano: | -kota terena: <b>± 0.00 (77,30)</b><br>-kota prizemlja : <b>+ 0,20</b><br>-kota I sprata: <b>+ 2,75 (80,05)</b><br><br>-kota venca pod terase pov.sprata: <b>+11,50 (88,80)</b><br>-kota ozel.krova: <b>+ 14,95</b><br>-kota obodnog zida: <b>+15,50 (92,80)</b> |
| Posebni delovi objekta:   | Spratna visina:                                                         | Stambeni prostor <b>2,70 (2,65m)</b>                                                                                                                                                                                                                             |
|                           | Broj stanova:                                                           | 14 stambenih jedinica                                                                                                                                                                                                                                            |
|                           | Broj poslovnih prostora:                                                | /                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                           | Broj garaža/garažnih mesta:                                             | <b>10</b> garažnih mesta u prizemlju objekta                                                                                                                                                                                                                     |
|                           | Broj parking mesta:                                                     | <b>4</b> parking mesta                                                                                                                                                                                                                                           |
| Materijalizacija objekta: | Materijalizacija fasade:                                                | <b>Demit + fasadne obloge</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                           | Orijentacija slemena:                                                   | Sleme je paralelno sa reg.linijom <b>JZ</b>                                                                                                                                                                                                                      |
|                           | Nagib krova:                                                            | <b>Ravan ozelenjen krov 1 °</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
|                           | Materijalizacija krova:                                                 | <b>Vodonepropusni beton, HI, trava</b>                                                                                                                                                                                                                           |

|                                      |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Procenat slobodnih – zelenih površ.: | Min 30% po planu         | <p>Zelene površine</p> <p>117,00 m<sup>2</sup> nezastarte površine</p> <p>+ 5,30 m<sup>2</sup>(10% od 53,00 m<sup>2</sup> raster)</p> <p>+ 25,60 m<sup>2</sup>(10% od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjenog krova)</p> <p>= 147,90m<sup>2</sup></p> <p>Planirano <b>30,68 %</b></p> |
| Indeks zauzetosti:                   | Max 70% Po planu         | <p><b>64,73 %</b> (312,00 m<sup>2</sup> pod objektom)</p> <p>+ <b>9,90 %</b> saobr.parkinzi (53,00 m<sup>2</sup> x 90% raster)</p> <p>- <b>5,31%</b> (10% od 256,00m<sup>2</sup> ozelenjen krov)</p> <p>Planirano 69,32%</p>                                                   |
| Indeks izgrađenosti:                 | Max /                    | Planirano <b>3,42</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Način grejanja:                      |                          | gas                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Druge karakteristike objekta:        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Predračunska vrednost objekta:       | oko 90 000 000,00 Dinara |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Izgradnja je planirana na kat. parcela br.5574;5575 k.o.Pančevo, u Pančevu , ulica Petra Preradovića br.26. Investitor je ROMULUS INVEST doo iz Beograda koga zastupa Aleksandar Kostić kao direktor.

Projekat je urađen na osnovu Plana generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 I 19/18-izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške,6/19, 23/22-izmene I dopune) i tehničkih uslova imalaca javnih ovlašćenja- javno komunalnih preduzeća.

### OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Na postojećoj parceli br.5574 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 119,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju P pod objektom= 9,00m<sup>2</sup>

Na postojećoj parceli br.5575 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 146,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 20,00m<sup>2</sup>
3. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 23,00m<sup>2</sup>

Stambeni objekti su izgrađeni kao objekti u neprekinutom nizu na lakat, postavljeni na regulacionoj liniji, pomoćni objekti su izidani u produžetku stambenih objekata unutar parcele, zalepljeni za bočne međne linije, I jedan pomoćni objekat -3- je izidan u dvu parcele zalepljen za bočnu I zadnju međnu liniju.

Za rušenje-brisanje objekata sa parcele 5574; 5575 k.o.Pančevo, će biti ishodovano rešenje kroz građevinsku dozvolu uz saglasnost nadležnog organa.

**Predmet projektne tehničke dokumentacije je izgradnja**

**VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG** objekta, spratnosti Po+**P+3+Ps** (podrum+ prizemlje + tri sprata + povučeni sprat) , sa 14 (četrest)stambenih jedinica različite strukture sa svim potrebnim pratećim prostorima , 10 (deset) garažnih mesta u prizemlju objekta. Projektovan gabarit je trapezasti pravougaoni, max dimenzija od oko 15,77(15,49) x 20,00m. Objekat je uvučen u odnosu na zadnju granicu parcele 11,00m(11,03m).

*Ukupna bruto kvadratura višeporodičnog stambenog objekta :*

|   |                |                         |
|---|----------------|-------------------------|
| § | Podrum         | 138,00 m <sup>2</sup>   |
| § | Prizemlje      | 312,00 m <sup>2</sup>   |
| § | I Sprat        | 322,00 m <sup>2</sup>   |
| § | II Sprat       | 329,00 m <sup>2</sup>   |
| § | III Sprat      | 336,00 m <sup>2</sup>   |
| § | Povučeni sprat | 336,00 m <sup>2</sup>   |
| § | Izlaz na krov  | 17,00 m <sup>2</sup>    |
|   | Ukupno:        | 1 790,00 m <sup>2</sup> |

## **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**

Objekat je isprojektovan kao objekat u neprekinutom nizu od međe do međe, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Pešački ulaz u objekta je zaseban od kolskog prilaza koji se ostvaruje kroz ajnfort prolaz gde je organizovano parkiranja u prizemlju objekta i u dvorištu za 4 vozila.

Predmetni višeporodični stambeni objekat ima 14 stambenih jedinica i projektovan je u skladu sa gore navedenim zahtevima.

Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje liftovskim postrojenjem i udobnim unutrašnjim trokrakim AB stepeništem.

Kota ulaznog predprostora i garažnog dela objekta je uzdignuta u odnosu na kotu trotoara – terena za +0,05m, kota zajedničkih prostorija stambenog dela prizemlja (stepenišni deo) je uzdignut u odnosu na kotu terena za 0,20m, u svemu prema uslovima.

U prizemlju objekta su predviđene zajedničke prostorije (ulazni podest, stepenišni hol iz kog se može pristupiti ajnfort prolazu (unutrašnjoj saobraćajnici sa prostorijom za kontejnere) i pomoćnim prostorijama -10 garažnih mesta i stepenišni prostor iz kog se pristupa liftu, i silazu u podrumске prostorije.

Podrum je planiran ispod centralnog dela objekta i sastoji se od 14 stanarskih ostava, prostorije za smeštaj pribora za održavanje higijene zgrade (spremište) i mašinske prostorije za hidrocil ispod stepeništa. Čista visina u zajedničkim prostorijama podruma iznosi oko 2,30m, a u prizemlja iznosi oko 2,35m i oko 2,50m u ajnfort prolazu.

Na I, II, spratu su predviđene po 4 (četiri) stambene jedinice različitih struktura. Dva stana su dvoiposobna i dva jednoiposobna, jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, veći stanovi imaju i toilet(servis), jednu ili dve spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak i izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na III spratu su predviđene 3 (tri) stambene jedinice različitih struktura. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan i dva stanova su dvoiposobna jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, veći stanovi imaju i toilet(servis), dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa

trpezarijom, dnevni boravak i izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na zadnjoj etaži povučenom spratu čije je fasadno platno povučeno u odnosu na fasadu osnovnog objekta za min 1,50m, sa netransparentnim zidom prema susedu u punoj visini, predviđene su tri (3) stambene jedinice različite strukture. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan, drugi je dvoiposoban jednostrano orjentisani i treći je jednoiposoban jednostrano orjentisan. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsooblje, dva kupatila, ostavu, jednu, dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak i izlaz na lođu ili terasu povučenog sprata.

Krov stambenog objekta je projektovan kao ozelenjen ravan prohodan krov povučenog sprata sa AB obodnim zidovima  $h = 1,05m$ , sa izlazom na krov i sa betonskom nadstrešnicom (kaplamom) iznad terase povučenog sprata. Nagib krova je  $1^\circ$ , sa padom krovniha ravni prema ulici i dvorištu. Maksimalna dozvoljena visina, kota slemena je 15,50m.

Projektovani objekat ima visinu kote slemena ozelenjenog krova sa svim slojevima 14,95m, a visina obodnog zida prema susedu  $h = 1,05m$  je na 15,50m, što zadovoljava ovaj zahtev. Kota venca povučenog sprat - kota poda terase povučenog sprata je 11,50m, što zadovoljava uslov iz planu gde je max dozvoljena visina venca 11,50m, a visina slemena 15,50m.

Potkrovnja etaža odnosno povučeni sprat je formiran tako da se ambijentalno uklapa u predmetnu lokaciju, i zadovoljava uslove o mogućnosima i ograničenjima gradnje iz plana generalne regulacije celine 1.

Površina cele krovne ravni višeporodičnog stambenog objekta na koti 14,45m iznosi 281,00 m<sup>2</sup>, od čega je površina od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjena krovna ravan sa svim potrebnim slojevima hidro i termo izolacijom, nasutom zatravljenom zemljanom podlogom, (10% od površine ozelenjenih krovniha ravni 25,60m<sup>2</sup> je ušlo u obračun procenta zelenih površina), ostala površina su olučne horizontale (rigola), obodni zidići, ventilacioni kanali, izlaz na krov sa stazom oko izlaza i lift kućica.

Na predmetnom objektu nisu planirani ispadi u vidu erkera, planirane su lođe na uličnoj i dvorišnoj fasadi iznad i sprata sa ispadom od 1,20m u odnosu na građevinsku liniju, u svemu prema uslovima iz plana.

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o. Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

*Planirani objekat ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisaniha pravila.*

*Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.*

Na bočnim susednim granicama parcela i na zadnjoj međi je planirana transparentna ograda od pocinkovane, plastificirane žice ispred koje će biti postavljena živa ograda u zoni zelenila na visini od max 2,00m.

### ***Konstrukcija/ stambeni objekat***

- **Temelji** su predviđeni od AB betona MB 30 , temeljna ploča, dimenzija prema statičkom proračunu , fundirani na sloju šljunka od 20-40 cm, sa AB soklom prema projektu .
- **Konstruktivni** sistem čine masivni zidovi od klima bloka debljine 20,0 cm, kombinovani sa AB stubovima i gredama dimenzija i oblika prema statičkom proračunu. Spoljašnji zidovi će se oblogati termoizolacijom - ekstrudirani polistiren-neopor d = 10.0cm, odnosno prema termičkom proračunu. međuspratna tavanica je puna AB ploča. Zidovi su zidani u produženom malteru sa serklažima od AB-a.
- **Pregradni** zidovi su od klima blokova debljine 10,0 cm. Zidovi između stanova su aku blokovi d=20,0cm, sa izolacijom odgovarajućih zvučnih i termičkih karakteristika.
- **Krov- tavanica iznad povučenog sprata** je AB puna ploča sa hidro i termo izolacijom nasuta zatravljenom zemljanom podlogom, debljina slojeva je min 0,50m. Na krov se izlazi kroz kućicu na krovu , krov je prohodan i ima obodne zidove u h=1,05m.
- **Objekat** je ukrućen armiranobetonskim fasadnim gredama i stubovima u svemu prema Pravilniku o gradnji objekata u seizmičkim područjima. Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. Objekat je ukrućen armiranobetonskim zidnim platnima debljine 20,00cm u podužnom i poprečnom pravcu.

### ***Unutrašnja obrada /stambeni objekat***

- **Zidove** i plafone malterisati krečnim malterom , gletovati ,a potom krečiti poludisperzivnom bojom po želji investitora.  
Zidove kupatila obložiti keramičkim pločicama celom visinom prostorije.  
Zidove kuhinje obložiti ker. pločicama do visine od 1,5 m od visine gotovog poda. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje kamenom vunom d=6,00cm.
- **Podovi** su predviđeni od keramičkih-granitnih pločica i parketa odabranih od strane investitora, na "plivajućem" podu od stiropora debljine 2 cm i zalivenog ravnajućim slojem. Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža. Na lođama i terasama se izvodi hidroizolacija.
- **Stolarija** : -prozori su od šestokomornih poboljšanih PVC profila sa prekinutim termo-mostom , zastakljeni termopan staklom 4+8+4+8+4mm, sa roletnama i komarnicima;
  - ulazna vrata objekta, su od aluminijumskog poboljšanog profila i sa termičkim prekidom sa ispunom od termopan stakla punjenim argonom;
  - ulazna vrata u stanova su sigurnosna sa čeličnom podkonstrukcijom termički izolovana
  - unutrašnja vrata su duplošperovana, furnirana, premazana lazurnom bojom po želji investitora;
- **Liftovske okno** uraditi od armirano-betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 80,0 cm od tavanice zadnje etaže i prvom ukopan u 1,50m u odnosu na kotu poda prizemlja.
- **Linarske** radove na objektu , olučne horizontale i vertikalne , kao i sve opšivke; prozorske solbanke , dimnjačke i ventilacione kanale uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno , sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.
- **Konstrukcija ograde** na lođama i na unutrašnjem stepeništu je planirano od aluminijumskih profila na razmaku od min 12,0cm i ispunom od stakla. Svi rukohvati su od aluminijuma.
- **Fasada** će se raditi sa završnom obradom od dekor maltera i fasadne obloge, u svemu prema uputstvu odgovornog projektanta, a sve prema uputstvu proizvođača i termičkog proračuna.

Odvođenje atmosferskih voda horizontalnim ležećim i vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu od objekta i sa saobraćajnih površina i garažnih prostora u rigole sa ugrađenim separatorom naftnih derivata .

Predviđeni su priključci na sledeće infrastrukturne mreže:

## **Priključak na mrežu Elektrodistribucije Pančevo**

Za priključenje predmetnog objekta na distributivni sistem električne energije, planiran je nov priključak , KPK na fasadi objekta po principu ulaz-izlaz u ulici Petra Preradovića iz TS Petra Preradovića izvod 04(P.Preradovića od Cara Dušana do Cara Lazara), u svemu prema uslovima EPSa broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-581053-24; 2561200-11390/1-2025 od 08.01.2025.

Planirano:

- 14 brojila od 17,25 kW- 25A za stanove
- 1 brojila od 17,25kw -25 A za zaj.potrošnju
- 1 brojila od 17,25kW-25 A za lift
- 1 brojila od 17,25kW -25 A za hidrocil
- 1 brojila od 17,25kW-25 A za garažu

**UKUPNO 18 kom,** mernih i zaštitnih uređaja ( brojila).

(koji će biti smešteni u ulaznom pešačkom podestu, planirano mesto postavljanja brojila je prikazano u graf.prilogu situacija)

## **Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije**

Na posmatranoj lokaciji izgradnje postoje gradske instalacije: vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije. Predviđeno je priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu ,na fekalnu i atmosfersku kanalizaciju u ulici Petra Preradovića preko novih priključaka.

Planirano : 14 vodomera koji će biti ugrađeni po etažama

Hidrauličkim proračunom je dokazano da postojeći uslovi na lokaciji zadovoljavaju priključenje objekta na vodovod i kanalizaciju fekalnu i atmosfersku.

Predviđeno je priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu preko novog priključka vodovoda od OD 63 (2 cola), za pritisak od 10 bara 2" (Ø50) sa glavnim kombinovanim vodomernom Ø40/20 za sanitarnu vodu (minimalno očitavanjem od 0,5lit), a sve prema uslovima i projektu priključka nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo."

Priključenje na gradsku kanalizaciju preko novog priključka na fekalne kanalizacije DN 160 prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Revizioni šaht će se locirati u okviru

samog objekta u kolskom prilazu do 1,5m od regulacione linije. Neophodno je ugraditi otvorenu reviziju  $\varnothing 150$  (kineta).

Predviđeno je i priključenje na postojeću uličnu atmosfersku kanalizaciju u Ul. Petra Preradovića preko novog priključka DN 160 prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Atmosferskom cevnom kanalizacijom  $\varnothing 150$  sa padom 1% što zadovoljava projektovani oticaj i dva sabirna okna (slivnik sa odvodom  $\varnothing 150$ ), prihvataju se kišne vode sa parkinga u dvorištu i prizemlju objekta, to jest sa svih saobraćajnih i manipulativnih površina na parceli. U objektu u prizemlju postaviće se celom dužinom plitka betonska kanaleta (12cmx6cm) sa čeličnom rešetkom koja će se izlivati u sabirno okno (slivnik) i odvoditi PVC cevkom  $\varnothing 150$  do separatora ulja. Za objekat je neophodno izgraditi glavni revizioni šaht sa separatorom ulja u samom objektu okviru kolskog prolaza.

### Priključak na distributivni sistem grejanja gasovod

Predviđa se priključak na postojeći distributivni gasovod od polietilenskih cevi izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, prečnika PE d90, duž ulice sa obe strane Petra Preradovića paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata. U svemu prema uslovima JP »SRBIJAGAS« Novi Sad, RJ »Distribucija« Pančevo, br.05-02-4-14/2157-1, od 30.12.2024 i dopunom tehničkih uslova br. 05-02-4-14/163-1 od 14.02.2025.

Prema uslovima JP „Srbijagas“ postoji mogućnost priključenja stambenog višeporodičnog objekta sa 14 stanova koji se gasifikuje u Pančevu u ulici Petra Preradovića br.26; kat.parcela br. 5574;5575 k.o.Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP „SRBIJAGAS“ uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

Prilog 11 za izdavanja odobrenja za bezbedno postavljanje objekta sa zapaljivim gorivim tečnostima, zapaljivim gasovima i eksplozivnim materijalima, će biti priložen uz zahtev za dobijanje lokacijskih uslova.

Višeporodični stambeni objekat će se priključiti na gasnu distributivnu mrežu i grejanje stanova će biti na gasne kotlove i radijatorski razvod po stanovima.

U okviru objekta predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, električne instalacije i mašinske instalacije grejanja i lifta.

GLAVNI PROJEKTANT:



GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.  
licenca br. 300 3540 03

## 0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKTA

| NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA | SPRAT          | STRUKTURA     | NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| OSTAVA 1                     | Podrum         | /             | 3,48                            |
| OSTAVA 2                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 3                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 4                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 5                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 6                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 7                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 8                     | Podrum         | /             | 3,50                            |
| OSTAVA 9                     | Podrum         | /             | 3,63                            |
| OSTAVA 10                    | Podrum         | /             | 3,72                            |
| OSTAVA 11                    | Podrum         | /             | 4,27                            |
| OSTAVA 12                    | Podrum         | /             | 4,42                            |
| OSTAVA 13                    | Podrum         | /             | 4,33                            |
| OSTAVA 14                    | Podrum         | /             | 5,65                            |
| GARAŽNO MESTO G1             | Prizemlje      | /             | 13,63                           |
| GARAŽNO MESTO G2             | Prizemlje      | /             | 12,66                           |
| GARAŽNO MESTO G3             | Prizemlje      | /             | 18,14                           |
| GARAŽNO MESTO G4             | Prizemlje      | /             | 11,04                           |
| GARAŽNO MESTO G5             | Prizemlje      | /             | 13,91                           |
| GARAŽNO MESTO G6             | Prizemlje      | /             | 12,37                           |
| GARAŽNO MESTO G7             | Prizemlje      | /             | 12,97                           |
| GARAŽNO MESTO G8             | Prizemlje      | /             | 12,70                           |
| GARAŽNO MESTO G9             | Prizemlje      | /             | 12,92                           |
| GARAŽNO MESTO G10            | Prizemlje      | /             | 12,26                           |
| STAN BR. 1                   | I sprat        | jednoiposoban | 47,42                           |
| STAN BR. 2                   | I sprat        | dvoiposoban   | 79,67                           |
| STAN BR. 3                   | I sprat        | jednoiposoban | 56,44                           |
| STAN BR. 4                   | I sprat        | dvoiposoban   | 57,68                           |
| STAN BR. 5                   | II sprat       | jednoiposoban | 49,77                           |
| STAN BR. 6                   | II sprat       | dvoiposoban   | 82,82                           |
| STAN BR. 7                   | II sprat       | jednoiposoban | 58,79                           |
| STAN BR. 8                   | II sprat       | dvoiposoban   | 60,88                           |
| STAN BR. 9                   | III sprat      | dvoiposoban   | 84,88                           |
| STAN BR. 10                  | III sprat      | troiposoban   | 119,61                          |
| STAN BR. 11                  | III sprat      | dvoiposoban   | 60,88                           |
| STAN BR. 12                  | povučeni sprat | dvoiposoban   | 84,88                           |
| STAN BR. 13                  | povučeni sprat | troiposoban   | 120,37                          |
| STAN BR. 14                  | povučeni sprat | jednoiposoban | 62,07                           |

| Analiza površina sa specifikacijom stanova u višeporodичnom stambenom objektu spratnosti Po+P+3+Ps na k.p.br.5574; 5575 k.o.Pancevo, u ulici Petra Preradovica br.26; |                          |                            |                              |                            |                                           |                                     |                              |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                                       | STAMBENI PROSTOR vrsta   | ukupno neto m <sup>2</sup> | Grejna površ. m <sup>2</sup> | Terase Lode m <sup>2</sup> | zajednicke prostorije neto m <sup>2</sup> | Pomocne prostor neto m <sup>2</sup> | NETO POVRŠINA m <sup>2</sup> | BRUTO POVRŠINA m <sup>2</sup> |
| PODRUM                                                                                                                                                                |                          |                            |                              |                            | 55.94                                     | 54.00                               | 109.94                       | 138.00                        |
| PRIZEMLJE                                                                                                                                                             |                          |                            |                              |                            | 150.26                                    | 132.60                              | 282.86                       | 312.00                        |
| I SPRAT                                                                                                                                                               | STAN br.1 jednoiposoban  | 47.42                      | 44.27                        | 3.15                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.2 dvoiposoban    | 79.67                      | 75.32                        | 4.35                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.3 jednoiposoban  | 56.44                      | 53.19                        | 3.25                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.4 dvoiposoban    | 57.68                      | 54.38                        | 3.30                       | 22.00                                     |                                     | 263.21                       | 322.00                        |
| II SPRAT                                                                                                                                                              | STAN br.5 jednoiposoban  | 49.77                      | 44.27                        | 5.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.6 dvoiposoban    | 82.82                      | 75.32                        | 7.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.7 jednoiposoban  | 58.79                      | 53.19                        | 5.60                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.8 dvoiposoban    | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 22.00                                     |                                     | 274.26                       | 329.00                        |
| III SPRAT                                                                                                                                                             | STAN br.9 dvoiposoban    | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.10 troiposoban   | 119.61                     | 103.41                       | 16.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.11 dvoiposoban   | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 15.36                                     |                                     | 280.73                       | 336.00                        |
| POVUCENI SPRAT                                                                                                                                                        | STAN br.12 dvoiposoban   | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.13 troiposoban   | 120.37                     | 97.17                        | 23.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.14 jednoiposoban | 62.07                      | 45.37                        | 16.70                      | 15.36                                     |                                     | 282.68                       | 336.00                        |
| IZLAZ NA KROV                                                                                                                                                         |                          |                            |                              |                            | 11.70                                     |                                     | 11.70                        | 17.00                         |
|                                                                                                                                                                       | <b>UKUPNO:</b>           | <b>1026.16</b>             | <b>903.41</b>                | <b>122.75</b>              | <b>292.62</b>                             | <b>186.60</b>                       | <b>1505.38</b>               | <b>1790.00</b>                |

**Ukupna neto površina stambenog prostora -grejnih površina bez terasa:**

$$P_{\text{neto}} = 903,41 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina stambenog prostora lođa:**

$$P_{\text{neto}} = 122,75 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina stambenog prostora:**

$$P_{\text{neto}} = 1026,16 \text{ m}^2$$

|                                                          |                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i><b>Ukupna neto površina zajedničkog prostora:</b></i> | <b>P<sub>neto</sub> = 292,62 m<sup>2</sup></b>   |
| <i><b>Ukupna neto površina pomoćnog prostora:</b></i>    | <b>P<sub>neto</sub> = 186,60 m<sup>2</sup></b>   |
| <hr/>                                                    |                                                  |
| <i><b>Ukupno neto površina stambenog objekta:</b></i>    | <b>P<sub>neto</sub> = 1505,38 m<sup>2</sup></b>  |
| <i><b>Ukupno bruto površina stambenog objekta:</b></i>   | <b>P<sub>bruto</sub> = 1790,00 m<sup>2</sup></b> |

## 0.11. KOPIJE DOBIJENIH SAGLASNOSTI, UGOVOR



**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: 62/3

Дана: 01.4.2025.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

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. 62/2 од 27.3.2025. године, подносиоца захтева Бојан Грубанов ПР Архитектонски атеље „Студио 3”, Панчево, Владимира Жестића бр. 436, у име инвеститора „ROMULUS INVEST” ДОО Београд, Северни булевар бр. 56, доставља

### **МИШЉЕЊЕ**

**на**

**Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26**

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, који је израдио Бојан Грубанов ПР Архитектонски атеље „Студио 3”, Панчево, Владимира Жестића бр. 436,

#### **може добити позитивно мишљење.**

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26, потврђено је да су у потврђено је да су у поглављу: 10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА, уграђени услови Завода бр. 62 од 21.01.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс(М), на локацији у Панчеву, у ул. Петра Прерадовића бр. 26.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милејков

## 0.12. GRAFIČKI PRILOZI

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Situacioni plan sa osnovom krova                             | R 1:200 |
| 2. Situaciono-nivelacioni plan sa osnovom prizemlja             | R 1:200 |
| 3. Situaciono-nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja | R 1:200 |
| 4. Sinhron plan instalacija na osnovi prizemlja                 | R 1:200 |
| 4a.Sinhron plan instalacija na osnovi podruma                   | R 1:200 |
| 5. Osnova temelja                                               | R 1:100 |
| 6. Osnova podruma                                               | R 1:100 |
| 7. Osnova prizemlja                                             | R 1:100 |
| 8. Osnova I sprata                                              | R 1:100 |
| 9. Osnova II sprata                                             | R 1:100 |
| 10.Osnova III sprata                                            | R 1:100 |
| 11.Osnova povučenog sprata                                      | R 1:100 |
| 12. Osnova izlaz na krov                                        | R 1:100 |
| 13. Osnova krovnih ravni                                        | R 1:100 |
| 14. Presek A-A                                                  | R 1:100 |
| 15. Presek B-B                                                  | R 1:100 |

postojeće drvo koje se zadržava

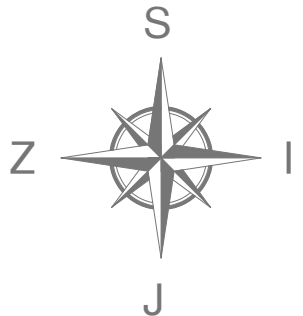
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1, 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m²)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- kotiranje

| ŠRAFURA | NAZIV                                 | P m²       |
|---------|---------------------------------------|------------|
|         | površina pod objektom                 | 312,00 m²  |
|         | bruto razvijena građ.površina         | 1790,00 m² |
|         | bruto razvijena građ.povr.nadzemno    | 1652,00 m² |
|         | zelene površine                       | 117,00 m²  |
|         | saobraćajnice + parking(raster ploče) | 53,00 m²   |
|         | površina parcela iz katastra          | 482,00 m²  |

zelene površine = 117,00 m² (nezastirte)  
+ 5,30 m² (10% od 53,00 m² (raster))  
+ 25,60 m² (10% od 256,00 m² (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m² = **30,68 %** (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m² : 482,00) = **3,42**

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m² : 482,00m² x 100,00) = **64,73 %**

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m²(pod objektom) + 53,00m² x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = **69,32% ( max 70%)**

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koodinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P<sub>parcela</sub>= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m²  
P<sub>parcela</sub>= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m²  
= **482,00m²**

P<sub>bruto</sub> stambeni objekat = 1790,00 m²

P<sub>bruto</sub> nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m²

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

IZLAZ NA KROV

|                                                                  |  |                             |  |                                                                                                                   |  |
|------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                  |  | M.P.                        |  | naziv crteža :                                                                                                    |  |
| o arhitektonski atelje o                                         |  |                             |  | <b>SITUACIJA sa osnovom krova</b>                                                                                 |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856           |  |                             |  | objekat : <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                             |  | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo                   |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                               |  |                             |  | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                                    |  |
| datum : mart 2025                                                |  | br.tehn.dn. : 114/2024      |  | razmera : <b>R 1:200</b>                                                                                          |  |
| br.objekta : 455                                                 |  | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b> |  | list br. : <b>1</b>                                                                                               |  |
|                                                                  |  |                             |  | <b>0- Glavna sveska</b>                                                                                           |  |

postojeće drvo koje se zadržava

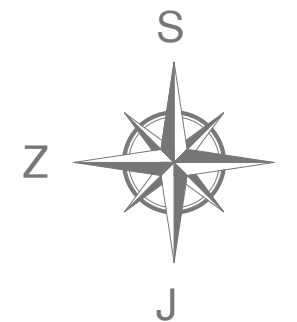
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena:  $\pm 0,00$  (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela:  $+0,20$   
kota venca :  $+11,50$  (88,80)  
kota slemena:  $+15,50$  (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
1. 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom
- stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>
- saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- unutrašnja saobraćajnica
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- 220 kotiranje

P<sub>parcела</sub>= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P<sub>parcела</sub>= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= **482,00m<sup>2</sup>**

P<sub>bruto</sub> stambeni objekat = **1790,00 m<sup>2</sup>**

P<sub>bruto</sub> nadzemno stamb.obj. = **1652,00 m<sup>2</sup>**

zelene površine = 117,00 m<sup>2</sup> (nezastrote)  
+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> (raster))  
+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m<sup>2</sup> = **30,68 %** (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m<sup>2</sup> : 482,00) = **3,42**

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m<sup>2</sup> : 482,00m<sup>2</sup> x 100,00) = **64,73 %**

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m<sup>2</sup>(pod objektom) + 53,00m<sup>2</sup> x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = **69,32% ( max 70%)**

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

|                                                                  |  |                        |                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------|--|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Studio 3</b>                                                  |  | M.P.                   | naziv crteža : SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN<br>SA OSNOVOM PRIZEMLJA                                         |                     |
| o arhitektonski atelje o                                         |  |                        | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |                     |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856           |  |                        | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                  |                     |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                        | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                             |                     |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                               |  |                        | razmera : <b>R 1:200</b>                                                                                   |                     |
| datum : mart 2025                                                |  | br.tehn.dn. : 114/2024 | br.objekta : 455                                                                                           | list br. : <b>2</b> |
|                                                                  |  | vrsta teh.dok. : IDR   |                                                                                                            |                     |
|                                                                  |  | 0- Glavna sveska       |                                                                                                            |                     |

postojeće drvo koje se zadržava

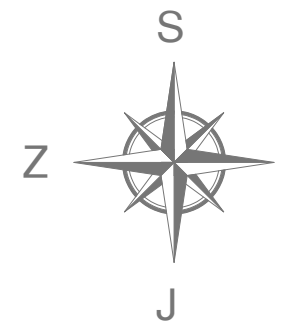
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena:  $\pm 0,00$  (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela:  $+0,20$   
kota venca:  $+11,50$  (88,80)  
kota slemena:  $+15,50$  (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom
- stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>
- saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- unutrašnja saobraćajnica
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- 220 kotiranje

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarskoj topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P<sub>parcela</sub>= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P<sub>parcela</sub>= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00m<sup>2</sup>

P<sub>bruto</sub> stambeni objekat = 1790,00 m<sup>2</sup>

P<sub>bruto</sub> nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m<sup>2</sup>

zelene površine = 117,00 m<sup>2</sup> (nezastrte)  
+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> (raster))  
+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m<sup>2</sup> = 30,68 % (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m<sup>2</sup> : 482,00) = 3,42

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m<sup>2</sup> : 482,00m<sup>2</sup> x 100,00) = 64,73 %

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m<sup>2</sup>(pod objektom) + 53,00m<sup>2</sup> x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = 69,32% ( max 70%)

|                                                                  |  |                                                        |  |                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                  |  | M.P.                                                   |  | naziv crteža : SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN<br>SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA<br>NA OSNOVI PRIZEMLJA      |  |
| o arhitektonski atelje o                                         |  | Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856 |  | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  | saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                     |  | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                   |  |
| datum : mart 2025                                                |  | br.tehn.dn. : 114/2024                                 |  | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                             |  |
| br.objekta : 455                                                 |  | vrsta teh.dok. : IDR                                   |  | razmera : <b>R 1:200</b>                                                                                   |  |
|                                                                  |  |                                                        |  | list br. : <b>3</b>                                                                                        |  |
|                                                                  |  |                                                        |  | <b>0- Glavna sveska</b>                                                                                    |  |

postojeće drvo koje se zadržava

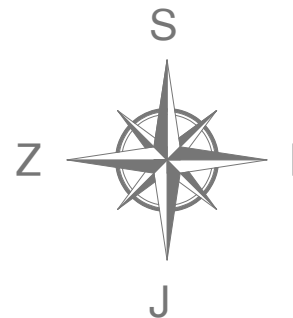
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>
- saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- unutrašnja saobraćajnica
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- kotiranje
- KPO glavni razvodni orman 44x98/16,5cm
- OMM merni orman 160x200/23,5cm  
2 modul sa 9 brojila

#### LEGENDA INFRASTRUKTURE :

- elektro
- postojeći vodovod u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 80
- postojeća fekalna kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 250
- postojeća atmosferska kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od PVC cevi Ø 400
- postojeća gasna instalacije u ulici Petra Preradovića

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarskoj topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00m<sup>2</sup>

Pbruto stambeni objekat = 1790,00 m<sup>2</sup>

Pbruto nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m<sup>2</sup>

#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

|                                                                 |  |                             |                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                 |  | M.P.                        | naziv crteža : SINHRON PLAN INSTALACIJA<br>NA OSNOVI PRIZEMLJA                                             |  |
| o arhitektonski atelje o                                        |  |                             | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856          |  |                             | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                  |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                             | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                             |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                              |  | razmera : <b>R 1:200</b>    |                                                                                                            |  |
| datum : mart 2025                                               |  | list br. : <b>4</b>         |                                                                                                            |  |
| br.tehn.dn. : 114/2024                                          |  | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b> |                                                                                                            |  |
| br.objekta : 455                                                |  | 0- Glavna sveska            |                                                                                                            |  |

postojeće drvo koje se zadržava

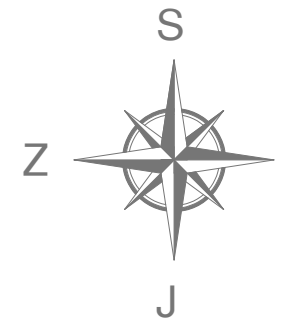
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>
- saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- unutrašnja saobraćajnica
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- 220 kotiranje
- KPO glavni razvodni orman 44x98/16,5cm
- OMM merni orman 160x200/23,5cm  
2 modul sa 9 brojila

### LEGENDA INFRASTRUKTURE :

- elektro
- postojeći vodovod u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 80
- postojeća fekalna kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od azbestcementnih cevi Ø 250
- postojeća atmosferska kanalizacija u ulici Petra Preradovića  
od PVC cevi Ø 400
- postojeća gasna instalacije u ulici Petra Preradovića

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00m<sup>2</sup>

Pbruto stambeni objekat = 1790,00 m<sup>2</sup>

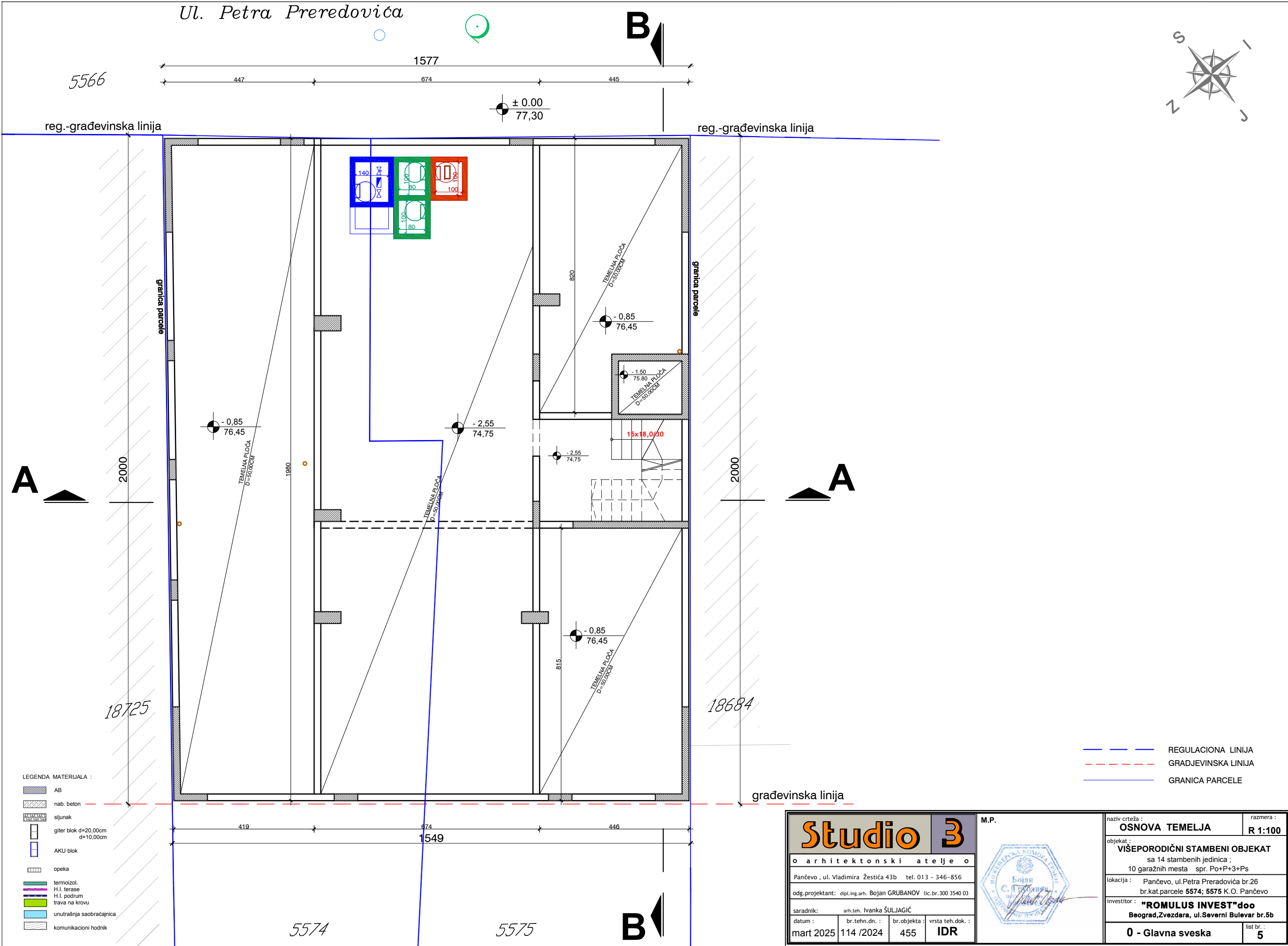
Pbruto nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m<sup>2</sup>

### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

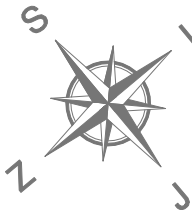
broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

|                                                                 |  |                             |                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                 |  | M.P.                        | naziv crteža : SINHRON PLAN INSTALACIJA<br>NA OSNOVI PODRUMA                                               |  |
| o arhitektonski atelje o                                        |  |                             | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856          |  |                             | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                  |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                             | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                             |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                              |  | razmera : <b>R 1:200</b>    |                                                                                                            |  |
| datum : mart 2025                                               |  | list br. : <b>4a</b>        |                                                                                                            |  |
| br.tehn.dn. : 114/2024                                          |  | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b> |                                                                                                            |  |
| br.objekta : 455                                                |  |                             |                                                                                                            |  |



Ul. Petra Preradovića

B



5566

1577

1567

447

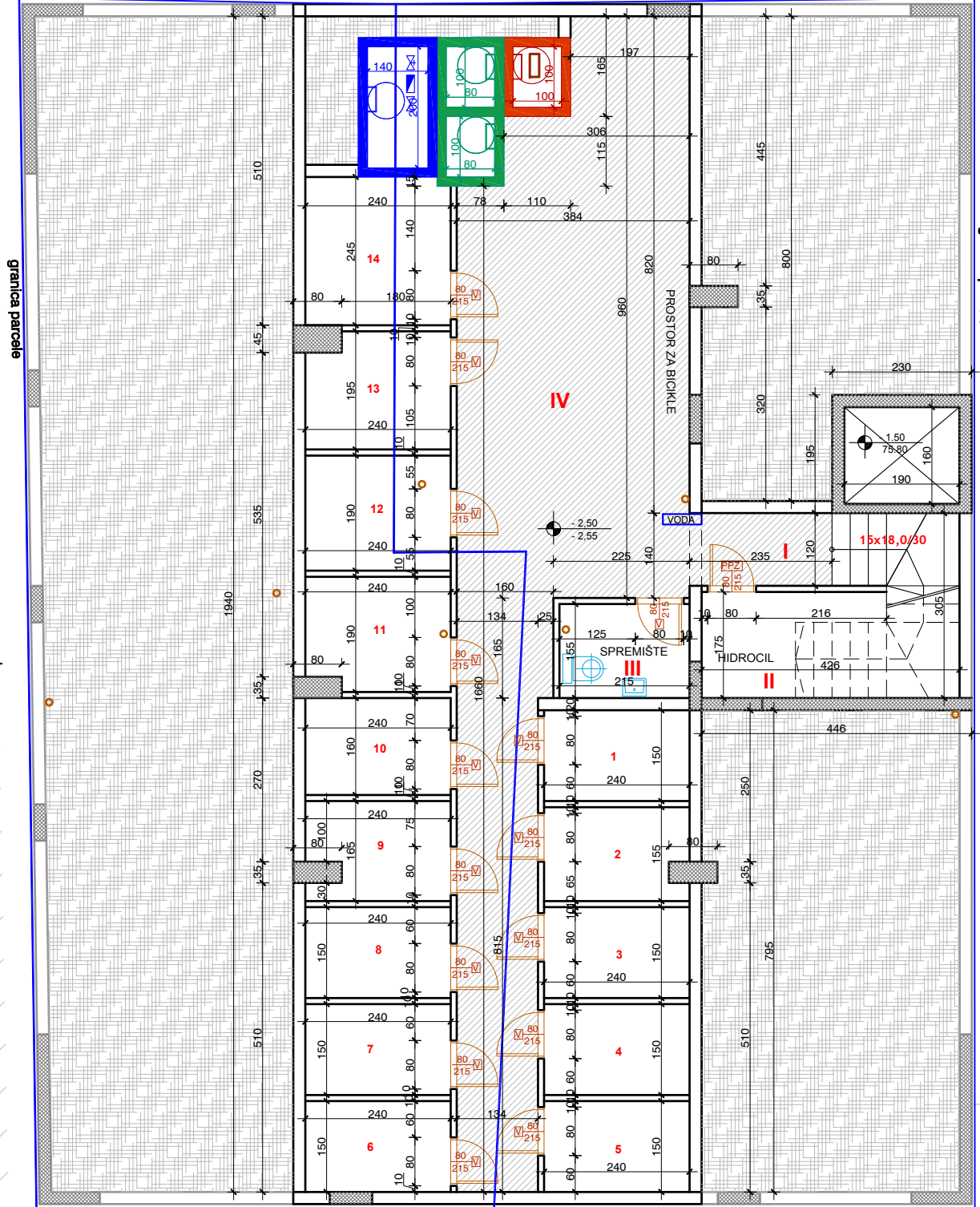
674

445

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

reg.-građevinska linija



### OSNOVA PODRUMA

#### ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                             |        |       |             |
|--------------------|-----------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije            | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST           | 2,58   | 6,70  | ker.pločice |
| II                 | MAŠ. PROSTORIJA za HIDROCIL | 5,34   | 9,61  | beton       |
| III                | SPREMIŠTE                   | 3,32   | 7,40  | ker.pločice |
| IV                 | HODNIK                      | 46,43  | 46,48 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                             | 57,67  |       |             |

$\Sigma = 57,67 \text{ m}^2 - 3 \% = 55,94 \text{ m}^2$

**Σneto «zaj.pr» = 55,94 m²**

#### POMOĆNE PROSTORIJE-ostave

| LEGENDA PROSTORIJA |                  |        |       |             |
|--------------------|------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | OSTAVA 1         | 3,48   |       | ker.pločice |
| 2                  | OSTAVA 2         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA 3         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA 4         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 5                  | OSTAVA 5         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 6                  | OSTAVA 6         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 7                  | OSTAVA 7         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 8                  | OSTAVA 8         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 9                  | OSTAVA 9         | 3,63   |       | ker.pločice |
| 10                 | OSTAVA 10        | 3,72   |       | ker.pločice |
| 11                 | OSTAVA 11        | 4,27   |       | ker.pločice |
| 12                 | OSTAVA 12        | 4,42   |       | ker.pločice |
| 13                 | OSTAVA 13        | 4,33   |       | ker.pločice |
| 14                 | OSTAVA 14        | 5,65   |       | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                  | 54,00  |       |             |

**Σneto «pom.pr» = 54,00 m²**

**Σbruto podruma = 138,00 m²**  
**Σneto «zajedničke pr.» = 55,94 m²**  
**Σneto «pomoćne pr.» = 54,00 m²**  
**Σneto podruma = 109,94 m²**

#### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giter blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. podrum
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o  
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856  
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03  
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ  
datum: mart 2025 br.tehn.dn.: 114 /2024 br.objekta: 455 vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža: **OSNOVA PODRUMA** razmera: **R 1:100**  
objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps  
lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele **5574; 5575** K.O. Pančevo  
investitor: **"ROMULUS INVEST" doo**  
Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b  
**0 - Glavna sveska** list br.: **6**

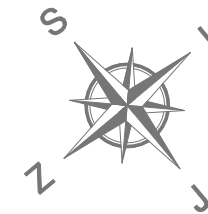


Ul. Petra Preradovića

5566

1577

B



± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

reg.-građevinska linija

## OSNOVA I SPRATA

### STAN br.1 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60 | parket      |
| 5                  | SPAVAČA SOBA           | 10.13  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |       |             |

$$\Sigma = 45,64 \text{ m}^2 - 3 \% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 3,15 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 1»} = 47,42 \text{ m}^2$$

### STAN br.2 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51  | parket      |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60 | ker.pločice |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 13.77  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAČA SOBA           | 11.73  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |       |             |

$$\Sigma = 77,65 \text{ m}^2 - 3 \% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 9 | LODJA | 4,35 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 2»} = 79,67 \text{ m}^2$$

### STAN br.3 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27 | parket      |
| 5                  | SPAVAČA SOBA           | 10.14  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |       |             |

$$\Sigma = 54,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 3,25 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 3»} = 56,44 \text{ m}^2$$

### STAN br.4 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

$$\Sigma = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 3,30 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 4»} = 57,68 \text{ m}^2$$

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |       |             |

$$\Sigma = 22,68 \text{ m}^2 - 3 \% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zaj.pr»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zbruto I sprat} = 322,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zajedničke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lode, terase} = 14,05 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 241,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto I sprata} = 263,21 \text{ m}^2$$

### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- kommunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža: OSNOVA I SPRATA

razmera: R 1:100

objekat: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT

sa 14 stambenih jedinica ;

10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija: Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26

br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor: "ROMULUS INVEST" d.o.o

Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b

0 - Glavna sveska

list br.: 8

Ul. Petra Preradovića

1577

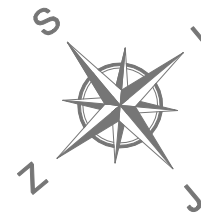
B

5566

reg.-građevinska linija

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija



## OSNOVA II SPRATA

### STAN br.5 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.13  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |       |             |

$$\Sigma = 45,64 \text{ m}^2 - 3\% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 5,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 5»} = 49,77 \text{ m}^2$$

### STAN br.7 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.14  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |       |             |

$$\Sigma = 54,84 \text{ m}^2 - 3\% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 5,60 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 7»} = 58,79 \text{ m}^2$$

### STAN br.6 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 13.77  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAĆA SOBA           | 11.73  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |       |             |

$$\Sigma = 77,65 \text{ m}^2 - 3\% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 9 | LODJA | 7,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 6»} = 82,82 \text{ m}^2$$

### STAN br.8 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

$$\Sigma = 56,07 \text{ m}^2 - 3\% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 8»} = 60,88 \text{ m}^2$$

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |       |             |

$$\Sigma = 22,68 \text{ m}^2 - 3\% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zaj.pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zbruto II sprat} = 329,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zajedničke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lode, terase} = 25,10 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 252,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto II sprata} = 274,26 \text{ m}^2$$

### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- netransparentni zid u  
punoj spratnoj visini
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- kommunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o  
Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856  
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03  
sarađnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ  
datum: br.tehn.dn.: br.objekta: vrsta teh.dok.:  
mart 2025 114 /2024 455 IDR

M.P.



naziv crteža :  
**OSNOVA II SPRATA**

razmera :  
**R 1:100**

objekat :  
**VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor : **"ROMULUS INVEST"do.o**  
Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b

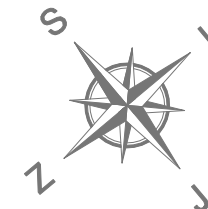
**0 - Glavna sveska**

list br.:  
**9**

Ul. Petra Preradovića

1577

B



5566

reg.-građevinska linija

± 0.00  
77.30  
reg.-građevinska linija

## OSNOVA III SPRATA

### STAN br.9 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 15.84  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAČA SOBA           | 11.31  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |       |             |

Σ = 76,69 m² - 3 % = 74,38 m²

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

Zneto «stan 9» = 84,88 m²

### STAN br.10 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05  | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04  | ker.pločice |
| 4                  | DEGAZMAN               | 6.12   | 10.64 | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40  | ker.pločice |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.52  | 14.70 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.36   | 12.60 | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71 | ker.pločice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 19.42  | 17.87 | parket      |
| 10                 | SPAVAČA SOBA           | 12.84  | 16.92 | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87  | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                        | 106.61 |       |             |

Σ = 106,61 m² - 3 % = 103,41 m²

|         |       |       |             |
|---------|-------|-------|-------------|
| 10      | LODJA | 5,60  | ker.pločice |
| 11      | LODJA | 10,60 | ker.pločice |
| UKUPNO: |       | 16,20 |             |

Zneto «stan 10» = 119,61 m²

### STAN br.11 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

Σ = 56,07 m² - 3 % = 54,38 m²

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

Zneto «stan 11» = 60,88 m²

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |       |             |

Σ = 15,84 m² - 3 % = 15,36 m²

Zneto «zaj.pr» = 15,36 m²

Šbruto III sprat = 336,00 m²

Zneto «zajedničke pr.» = 15,36 m²

Zneto grejne površine = 232,17 m²

lođe , terase = 33,20 m²

«stambeni pr.» = 265,37 m²

Zneto III sprata = 280,73 m²

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



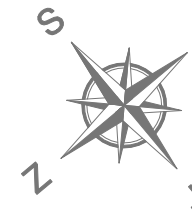
|                   |                                                                                           |          |         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| naziv crteža:     | OSNOVA III SPRATA                                                                         | razmera: | R 1:100 |
| objekat:          | VIŠEPOSRODNI STAMBENI OBJEKAT sa 14 stambenih jedinica ; 10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |          |         |
| lokacija:         | Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26 br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo               |          |         |
| investitor:       | "ROMULUS INVEST" doo Beograd,Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b                          |          |         |
| 0 - Glavna sveska | list br.:                                                                                 |          | 10      |

Ul. Petra Preradovića

1577

B

5566



reg.-građevinska linija

± 0.00  
77.30  
reg.-građevinska linija

## OSNOVA POVUČENOG SPRATA

STAN br.12 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 15.84  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAČA SOBA           | 11.31  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |       |             |

Σ = 76,69 m² - 3 % = 74,38 m²

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

Σneto «stan 12» = 84,88 m²

STAN br.13 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05  | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04  | ker.pločice |
| 4                  | DEGAZMAN               | 6.12   | 10.64 | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40  | ker.pločice |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.52  | 14.70 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.36   | 12.60 | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71 | ker.pločice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.77  | 14.84 | parket      |
| 10                 | SPAVAČA SOBA           | 12.06  | 16.32 | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87  | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                        | 100.18 |       |             |

Σ = 100,18 m² - 3 % = 97,17 m²

|         |       |       |             |
|---------|-------|-------|-------------|
| 10      | LODJA | 12,60 | ker.pločice |
| 11      | LODJA | 15,90 | ker.pločice |
| UKUPNO: |       | 28,50 |             |

Σneto «stan 13» = 125,67 m²

STAN br.14 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.90   | 10.90 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.08   | 7.12  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 9.40   | 12.28 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 15.10  | 15.90 | parket      |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.37  | 13.60 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 46.78  |       |             |

Σ = 46,78 m² - 3 % = 45,37 m²

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 7 | LODJA | 16,70 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

Σneto «stan 14» = 62,07 m²

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |       |             |

Σ = 15,84 m² - 3 % = 15,36 m²

Σneto «zaj.pr» = 15,36 m²

Σbruto pov.sprat = 336,00 m²

Σneto «zajedničke pr.» = 15,36 m²

Σneto grejne površine = 216,92 m²

lođe , terase = 55,70 m²

«stambeni pr.» = 272,62 m²

Σneto pov.sprata = 287,98 m²

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**  
o arhitektonski atelje o  
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856  
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03  
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ  
datum : br.tehn.dn. : br.objekta : vrsta teh.dok. :  
mart 2025 114 /2024 455 IDR

M.P.



naziv crteža :  
**OSNOVA POVUČENOG SPR.**

razmera :  
**R 1:100**

objekat :  
**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

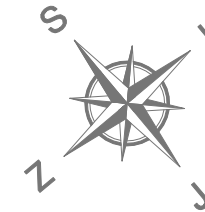
lokacija :  
Pančevo , ul.Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele **5574**; **5575** K.O. Pančevo

investitor :  
**"ROMULUS INVEST"do.o**  
Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b

**0 - Glavna sveska**

list br. :  
**11**

Ul. Petra Preradovića



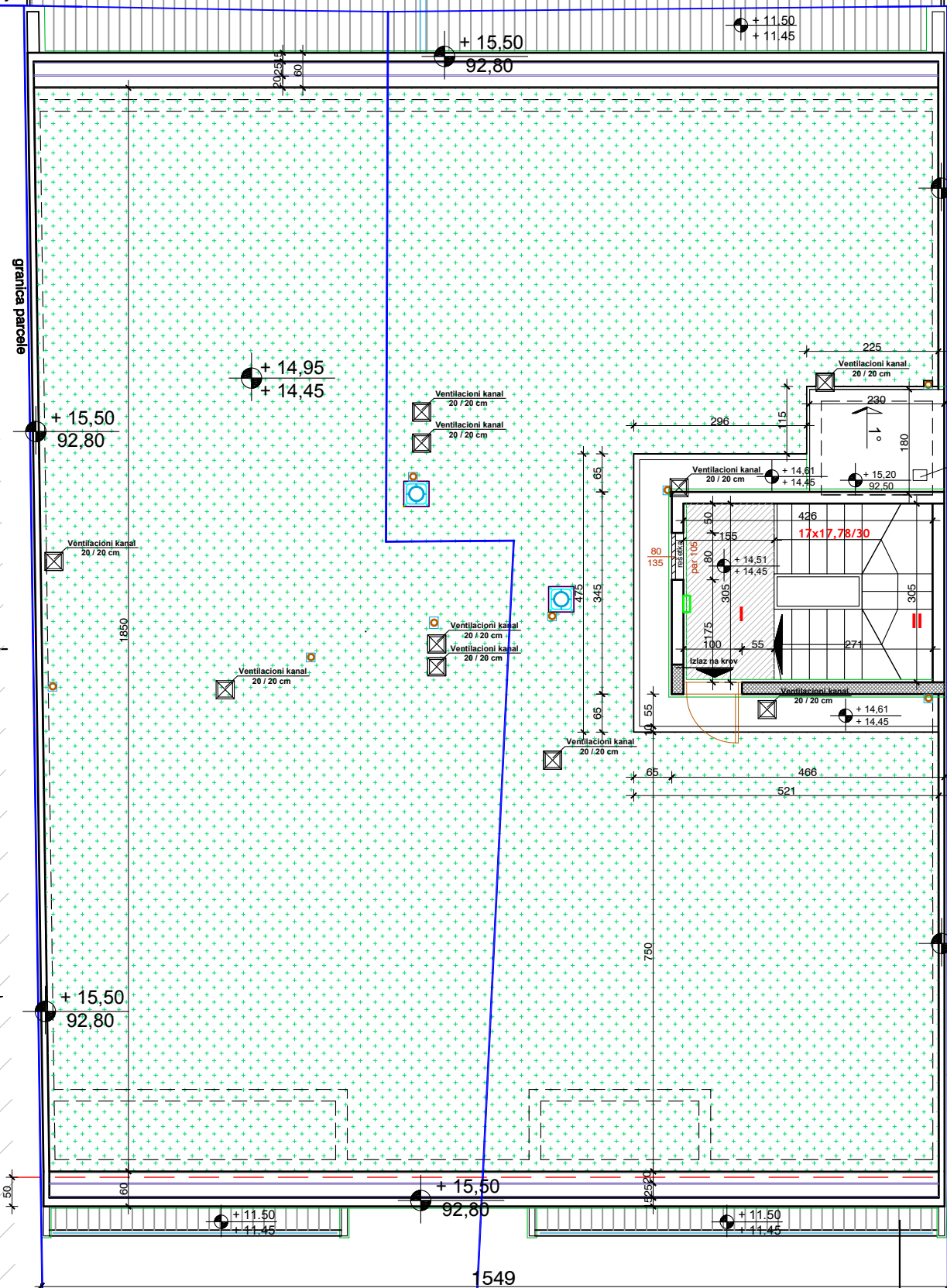
5566

1577

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

reg.-građevinska linija



## IZLAZ NA KROV

### ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

#### LEGENDA PROSTORIJA

| br.     | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
|---------|--------------------|--------|-------|-------------|
| I       | STEPENIŠNI PODEST  | 4.72   | 9.20  | ker.pločice |
| II      | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO: |                    | 12.07  |       |             |

$$\Sigma = 12,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \text{neto «zaj.pr»} = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \text{bruto izlaz na krov} = 17,00 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \text{neto «zajedničke pr.»} = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \text{neto izlaz na krov} = 11,70 \text{ m}^2$$

$$P \text{ krovnih ravni} = 281,00 \text{ m}^2$$
$$P \text{ ozelenjenih krovnih ravni} = 256,00 \text{ m}^2$$

#### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža :  
**OSNOVA IZLAZA NA KROV**

objekat :  
**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija :  
Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele **5574; 5575** K.O. Pančevo

investitor :  
**"ROMULUS INVEST" d.o.o.**  
Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b

0 - Glavna sveska

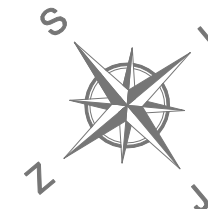
razmera :  
**R 1:100**

list br. :  
**12**

Ul. Petra Preradovića



B



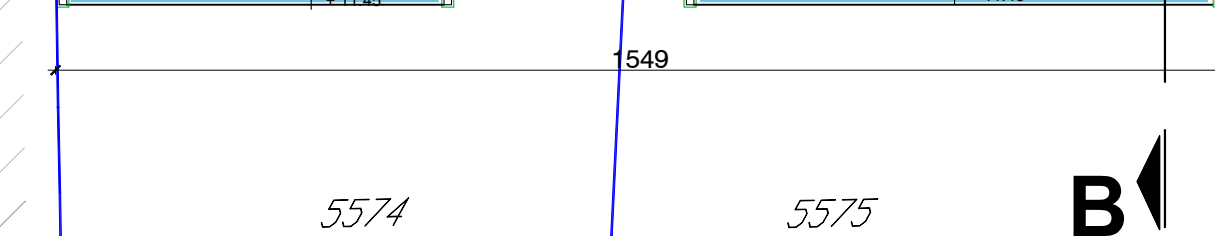
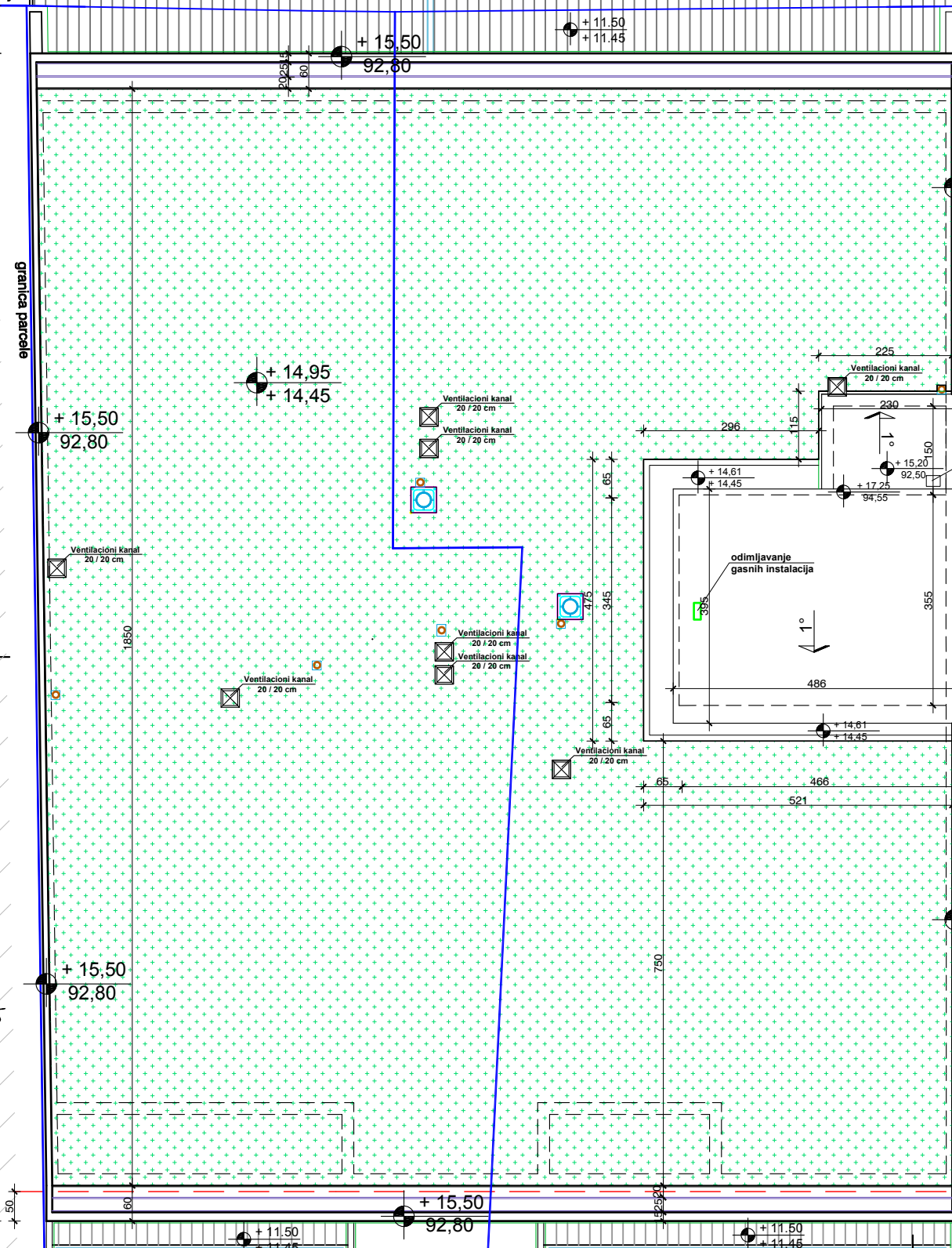
5566

1577

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

reg.-građevinska linija



A

A

P krovnih ravni = 281,00 m<sup>2</sup>  
P ozelenjenih krovnih ravni = 256,00 m<sup>2</sup>

LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

građevinska linija

Studio 3

o arhitektonski atelje o  
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856  
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03  
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ  
datum: mart 2025  
br.tehn.dn.: 114 /2024  
br.objekta: 455  
vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža :  
**OSNOVA KROVNIH RAVNI**  
objekat :  
**VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps  
lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele **5574; 5575** K.O. Pančevo  
investitor : **"ROMULUS INVEST" d.o.o.**  
Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b  
0 - Glavna sveska  
list br. : 13

LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giter blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termolizol
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

POVUČENI SPRAT

III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

PRIZEMLJE

PODRUM

SPREMIŠTE

HIDROCIL

POVUČENI SPRAT

III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

odimljavanje  
stepenišnog jezgra

**Studio 3**

arhitektonski atelje

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg. projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

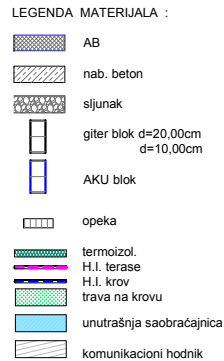
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025 br.tehn.dn.: 114 /2024 br.objekta: 455 vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



|                |                                                                                                  |            |         |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| naziv crteža : | PRESEK A - A                                                                                     | razmera :  | R 1:100 |
| objekat :      | VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |            |         |
| lokacija :     | Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                   |            |         |
| investitor :   | "ROMULUS INVEST"do o<br>Beograd,Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b                              |            |         |
|                | 0 - Glavna sveska                                                                                | list br. : | 14      |



Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lode uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lode sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granične parcele imaju u pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

|                                                                    |  |                                                                                       |  |                                                                                                    |  |                                |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                    |  | <b>M.P.</b>                                                                           |  | <b>naziv crteža :<br/>PRESEK B - B</b>                                                             |  | <b>razmera :<br/>R 1:100</b>   |  |
| <b>o a r h i t e k t o n s k i   a t e l j e   o</b>               |  |  |  | <b>objekat :<br/>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKTAT</b>                                               |  |                                |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestica 43b    tel. 013 - 346-856          |  |                                                                                       |  | sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta    spr. Po+P+3+Ps                                  |  |                                |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV    lic.br.300 3540 03 |  |                                                                                       |  | lokacija :    Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo |  |                                |  |
| saradnik:    arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                              |  |                                                                                       |  | investitor : <b>"ROMULUS INVEST"do o</b><br><b>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b</b>      |  |                                |  |
| datum :<br>mart 2025                                               |  | br.tehn.dn. :<br>114 /2024                                                            |  | br.objekta :<br>455                                                                                |  | vrsta teh.dok. :<br><b>IDR</b> |  |
|                                                                    |  |                                                                                       |  | <b>0 - Glavna sveska</b>                                                                           |  | list br. :<br><b>15</b>        |  |

*Analiza površina sa specifikacijom stanova u višeporodičnom stambenom objektu spratnosti  
Po+P+3+Ps na k.p.br.5574; 5575 k.o.Pančevo, u ulici Petra Preradovića br.26;*

|                   | STAMBENI<br>PROSTOR<br>vrsta | ukupno<br><b>neto m<sup>2</sup></b> | Grejna<br>površ.<br>m <sup>2</sup> | Terase<br>Lođe<br>m <sup>2</sup> | zajedničke<br>prostorije<br><b>neto m<sup>2</sup></b> | Pomoćne<br>prostor<br><b>neto m<sup>2</sup></b> | NETO<br>POVRŠINA<br>m <sup>2</sup> | BRUTO<br>POVRŠINA<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| PODRUM            |                              |                                     |                                    |                                  | 55.94                                                 | 54.00                                           | 109.94                             | 138.00                              |
| PRIZEMLJE         |                              |                                     |                                    |                                  | 150.26                                                | 132.60                                          | 282.86                             | 312.00                              |
| I SPRAT           | STAN br.1<br>jednoiposoban   | 47.42                               | 44.27                              | 3.15                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.2<br>dvoiposoban     | 79.67                               | 75.32                              | 4.35                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.3<br>jednoiposoban   | 56.44                               | 53.19                              | 3.25                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.4<br>dvoiposoban     | 57.68                               | 54.38                              | 3.30                             | 22.00                                                 |                                                 | 263.21                             | 322.00                              |
| II SPRAT          | STAN br.5<br>jednoiposoban   | 49.77                               | 44.27                              | 5.50                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.6<br>dvoiposoban     | 82.82                               | 75.32                              | 7.50                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.7<br>jednoiposoban   | 58.79                               | 53.19                              | 5.60                             |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.8<br>dvoiposoban     | 60.88                               | 54.38                              | 6.50                             | 22.00                                                 |                                                 | 274.26                             | 329.00                              |
| III SPRAT         | STAN br.9<br>dvoiposoban     | 84.88                               | 74.38                              | 10.50                            |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.10<br>troiposoban    | 119.61                              | 103.41                             | 16.20                            |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.11<br>dvoiposoban    | 60.88                               | 54.38                              | 6.50                             | 15.36                                                 |                                                 | 280.73                             | 336.00                              |
| POVUČENI<br>SPRAT | STAN br.12<br>dvoiposoban    | 84.88                               | 74.38                              | 10.50                            |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.13<br>troiposoban    | 120.37                              | 97.17                              | 23.20                            |                                                       |                                                 |                                    |                                     |
|                   | STAN br.14<br>jednoiposoban  | 62.07                               | 45.37                              | 16.70                            | 15.36                                                 |                                                 | 282.68                             | 336.00                              |
| IZLAZ NA<br>KROV  |                              |                                     |                                    |                                  | 11.70                                                 |                                                 | 11.70                              | 17.00                               |
|                   | <b>UKUPNO:</b>               | 1026.16                             | 903.41                             | 122.75                           | 292.62                                                | 186.60                                          | 1505.38                            | 1790.00                             |

## OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28 PRAVILNIKA

### 1.1. NASLOVNA STRANA

#### 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd Zvezdara, ul. Severni Bulevar 5b  
MB 21479829; PIB 111422477

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
spratnost Po+P+3+Ps ;  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

Lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
Kat.parcela top.br. **5574; 5575** K.O.Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR** – Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta: **1** - projekat arhitekture

Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,  
Pančevo, ul. Vladimira Žestića br.43b  
GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.  
Broj licence: 300 3540 03

Odgovorno lice projektanta: GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Potpis: 

Odgovorni projektant: GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 3540 03

Potpis: 

Broj objekta: 455  
Broj tehničke dokumentacije: IDR – 114/2024  
Mesto i datum: Pančevo, mart 2025

## 1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

|      |                                                                  |                                                     |
|------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.1. | Naslovna strana projekta arhitekture                             |                                                     |
| 1.2. | Sadržaj projekta arhitekture                                     |                                                     |
| 1.3. | Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture |                                                     |
| 1.4. | Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture               |                                                     |
| 1.5. | Tekstualna dokumentacije                                         |                                                     |
|      | 1.5.1                                                            | Tehnički opis                                       |
|      | 1.5.2                                                            | Tehnički opis povezivanja objekta na infrastrukturu |
| 1.6. | Numerička dokumentacija                                          |                                                     |
|      | 1.6.1                                                            | Prikaz površina objekta sa namenom prostora         |
|      | 1.6.2                                                            | Hidraulički proračun vodovoda                       |
| 1.7. | Grafička dokumentacija                                           |                                                     |

## 1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/2011, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr.zakon, 9/20, 52/21, 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata , kao:

### ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **projekta arhitekture** koji je deo IDR - Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo, određuje se:

Bojan GRUBANOV dipl.ing.arh.

br.licence 300 3540 03

Projektant:

Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,  
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Odgovorno lice / zastupnik:

Bojan GRUBANOV dipl.ing.arh.

Potpis:



Broj objekta:

455

Broj tehničke dokumentacije: IDR – 114/2024

Mesto i datum:

Pančevo, mart 2025

## 1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1. ARHITEKTURE, koji je deo IDR -Idejnog rešenja za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo

**Bojan GRUBANOV** dipl.ing.arh.

## I Z J A V L J U J E M

1. Da je projekat u svemu u skladu sa izdatim uslovima imalaca javnih ovlašćenja i u skladu sa Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-isp.,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 I 19/18-izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19, 23/22-izmene i dopune).
2. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. Da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat

Odgovorni projektant: Bojan GRUBANOV dipl.ing.arh.

Broj licence: 300 3540 03

Potpis:



Broj objekta: 455

Broj tehničke dokumentacije: IDR – 114/2024

Mesto i datum: Pančevo, mart 2025

## 1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

### 1.5.1. TEHNIČKI OPIS ARHITEKTONSKOGRADJEVINSKOG DELA

Izgradnja je planirana na kat. parcela br.5574;5575 k.o.Pančevo, u Pančevu , ulica Petra Preradovića br.26. Investitor je ROMULUS INVEST doo iz Beograda koga zastupa Aleksandar Kostić kao direktor.

Projekat je urađen na osnovu Plana generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 I 19/18-izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške,6/19, 23/22-izmene I dopune) i tehničkih uslova imalaca javnih ovlašćenja- javno komunalnih preduzeća.

#### OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Na postojećoj parceli br.5574 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 119,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju P pod objektom= 9,00m<sup>2</sup>

Na postojećoj parceli br.5575 k.o.Pančevo, po kopiji plana I prepisu iz lista nepokretnosti egzistiraju sledeći objekat:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišne knjige P pod objektom= 146,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 20,00m<sup>2</sup>
3. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata P pod objektom= 23,00m<sup>2</sup>

Stambeni objekti su izgrađeni kao objekti u neprekinutom nizu na lakat, postavljeni na regulacionoj liniji, pomoćni objekti su izidani u produžetku stambenih objekata unutar parcele, zalepljeni za bočne međne linije, I jedan pomoćni objekat -3- je izidan u dvu parcele zalepljen za bočnu I zadnju međnu liniju.

Za rušenje-brisanje objekata sa parcele 5574; 5575 k.o.Pančevo, će biti ishodovano rešenje kroz građevinsku dozvolu uz saglasnost nadležnog organa.

#### **Predmet projektne tehničke dokumentacije je izgradnja**

**VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG** objekta, spratnosti Po+**P+3+Ps** (podrum+ prizemlje + tri sprata + povučeni sprat) , sa 14 (četrest)stambenih jedinica različite strukture sa svim potrebnim pratećim prostorima , 10 (deset) garažnih mesta u prizemlju objekta. Projektovan gabarit je trapezasti pravougaoni, max dimenzija od 15,77(15,49) x 20,00m.Objekat je uvučen u odnosu na zadnju granicu parcele 11,00m(11,03m).

*Ukupna bruto kvadratura višeporodičnog stambenog objekta :*

|         |                |                         |
|---------|----------------|-------------------------|
| §       | Podrum         | 138,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | Prizemlje      | 312,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | I Sprat        | 322,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | II Sprat       | 329,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | III Sprat      | 336,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | Povučeni sprat | 336,00 m <sup>2</sup>   |
| §       | Izlaz na krov  | 17,00 m <sup>2</sup>    |
| Ukupno: |                | 1 790,00 m <sup>2</sup> |

## **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**

Objekat je isprojektovan kao objekat u neprekinutom nizu od međe do međe, građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom.

Pešački ulaz u objekta je zaseban od kolskog prilaza koji se ostvaruje kroz ajnfort prolaz gde je organizovano parkiranja u prizemlju objekta i u dvorištu za 4 vozila.

Predmetni višeporodični stambeni objekat ima 14 stambenih jedinica I projektovan je u skladu sa gore navedenim zahtevima.

Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje liftovskim postrojenjem I udobnim unutrašnjim trokrakim AB stepeništem.

Kota ulaznog predprostora I garažnog dela objekta je uzdignuta u odnosu na kotu trotoara – terena za +0,05m, kota zajedničkih prostorija stambenog dela prizemlja (stepenišni deo) je uzdignut u odnosu na kotu terena za 0,20m, u svemu prema uslovima.

U prizemlju objekta su predviđene zajedničke prostorije (ulazni podest, stepenišni hol iz kog se može pristupiti ajnfort prolazu (unutrašnjoj saobraćajnici sa prostorijom za kontejnere) I pomoćnim prostorijama -10 garažnih mesta I stepenišni prostor iz kog se pristupa liftu, I silazu u podrumске prostorije.

Podrum je planiran ispod centralnog dela objekta I sastoji se od 14 stanarskih ostava, prostorije za smeštaj pribora za održavanje higijene zgrade (spremište) i mašinske prostorije za hidrocil ispod stepeništa. Čista visina u zajedničkim prostorijama podruma iznosi oko 2,30m, a u prizemlja iznosi oko 2,35m I oko 2,50m u ajnfort prolazu.

Na I, II, spratu su predviđene po 4 (četiri) stambene jedinice različitih struktura. Dva stana su dvoiposobna I dva jednoiposobna , jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, veći stanovi imaju I toilet(servis), jednu ili dve spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak I izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na III spratu su predviđene 3 (tri) stambene jedinice različitih struktura. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan I dva stanova su dvoiposobna jednostrano orjentisani. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje,

kupatilo, veći stanovi imaju i toilet(servis), dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak i izlaz na lođu, terasu. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Na zadnjoj etaži povučenom spratu čije je fasadno platno povučeno u odnosu na fasadu osnovnog objekta za min 1,50m, sa netransparentnim zidom prema susedu u punoj visini, predviđene su tri (3) stambene jedinice različite strukture. Jedan stan je troiposoban, dvostrano orjentisan, drugi je dvoiposoban jednostrano orjentisani i treći je jednoiposoban jednostrano orjentisan. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsooblje, dva kupatila, ostavu, jednu, dve ili tri spavaće sobe, kuhinju sa trpezarijom, dnevni boravak i izlaz na lođu ili terasu povučenog sprata.

Krov stambenog objekta je projektovan kao ozelenjen ravan prohodan krov povučenog sprata sa AB obodnim zidovima  $h = 1,05\text{m}$ , sa izlazom na krov i sa betonskom nadstrešnicom (kaplamom) iznad terase povučenog sprata. Nagib krova je  $1^\circ$ , sa padom krovnihi ravni prema ulici i dvorištu. Maksimalna dozvoljena visina, kota slemena (obodnog zida) je 15,50m.

Projektovani objekat ima visinu kote slemena ozelenjenog krova sa svim slojevima 14,95m, a visina obodnog zida prema susedu  $h = 1,05\text{m}$  je na 15,50m, što zadovoljava ovaj zahtev. Kota venca povučenog sprata - kota poda terase povučenog sprata je 11,50m, što zadovoljava uslov iz planu gde je max dozvoljena visina venca 11,50m, a visina slemena 15,50m.

Potkrovnna etaža odnosno povučeni sprat je formiran tako da se ambijentalno uklapa u predmetnu lokaciju, i zadovoljava uslove o mogućnosima i ograničenjima gradnje iz plana generalne regulacije celine 1.

Površina cele krovne ravni višeporodičnog stambenog objekta na koti 14,45m iznosi 281,00 m<sup>2</sup>, od čega je površina od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjena krovna ravan sa svim potrebnim slojevima hidro i termo izolacijom, nasutom zatravljenom zemljanom podlogom, (10% od površine ozelenjenih krovnihi ravni 25,60m<sup>2</sup> je ušlo u obračun procenta zelenih površina), ostala površina su olučne horizontale (rigola), obodni zidići, ventilacioni kanali, izlaz na krov sa stazom oko izlaza i lift kućica.

Na predmetnom objektu nisu planirani ispadi u vidu erkera, planirane su lođe na uličnoj i dvorišnoj fasadi iznad i sprata sa ispadom od 1,20m u odnosu na građevinsku liniju, i na povučenom spratu terasa sa ulične strane izbačena je 0,50m u odnosu na reg.liniju u svemu prema uslovima iz plana.

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

Ulični front prema regulaciji severoistočna fasada prema ulici Petra Preradovića je širine parcele preko 10,0m i iznosi 15,77m, na jugozapadnoj dvorišnoj fasadi širina

objekta je oko 15,49m. Bočna jugoistočna i severozapadna fasada-dubina objekta je 20,00m.

Ukupna površina ulične severoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 179,85 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća-lođa koje prate pravac linije ulice (ispust od 0,30m-1,20m), na uličnoj fasadi iznose 10,82 m<sup>2</sup>, što je oko 6,01 % zauzeća (Za ispade na uličnom frontu širem od 10,0m dozvoljeni su ispadi max 1,20m , zauzeća 40% ulične fasade iznad prizemlja nad regulacijom 3,00m)

Ukupna površina dvorišne jugozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 176,70 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća ispada-lođa (ispust od 0,30m-1,20m) na dvorišnoj fasadi iznosi 26,40m<sup>2</sup>, što je 14,94 % zauzeća (Za ispade na delu objekta prema zadnjem dvorištu - max 1,20m , max.dozvoljeno 30% zadnje fasade iznad prizemlja)

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lođe uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Lođe sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele ,imaju pun zid u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

*Planirani objekat ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.*

*Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.*

## **Konstrukcija/ stambeni objekat**

- **Temelji** su predviđeni od AB betona MB 30 , temeljna ploča, dimenzija prema statičkom proračunu , fundirani na sloju šljunka od 20-40 cm, sa AB soklom prema projektu .
- **Konstruktivni** sistem čine masivni zidovi od klima bloka debljine 20,0 cm, kombinovani sa AB stubovima i gredama dimenzija i oblika prema statičkom proračunu. Spoljašnji zidovi će se oblogati termoizolacijom - ekstrudirani polistiren-neopor d = 10.0cm, odnosno prema termičkom proračunu.međuspratna tavanica je puna AB ploča. Zidovi su zidani u produženom malteru sa serklažima od AB-a.
- **Pregradni** zidovi su od klima blokova debljine 10,0 cm.Zidovi između stanova su aku blokovi d=20,0cm, sa izolacijom odgovarajućih zvučnih I termičkih karakteristika.
- **Krov- tavanica iznad povučenog sprata** je AB puna ploča sa hidro I termo izolacijom nasuta zatravljenom zemljanom podlogom, debljina slojeva je min 0,50m. Na krov se izlazi kroz kućicu na krovu , krov je prohodan I ima obodne zidove u h=1,05m.
- **Objekat** je ukrućen armiranobetonskim fasadnim gredama I stubovima u svemu prema Pravilniku o gradnji objekata u seizmičkim područjima. Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. Objekat je ukrućen armiranobetonskim zidnim platnima debljine 20,00cm u podužnom I poprečnom pravcu.

## *Unutrašnja obrada /stambeni objekat*

- **Zidove** i plafone malterisati krečnim malterom , gletovati ,a potom krečiti poludisperzivnom bojom po želji investitora.  
Zidove kupatila obložiti keramičkim pločicama celom visinom prostorije.  
Zidove kuhinje obložiti ker.pločicama do visine od 1,5 m od visine gotovog poda. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje kamenom vunom d=6,00cm.
- **Podovi** su predviđeni od keramičkih-granitnih pločica i parketa odabranih od strane investitora, na "plivajućem" podu od stiropora debljine 2 cm i zalivenog ravnajućim slojem.  
Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža. Na lođama i terasama se izvodi hidroizolacija.
- **Stolarija** : -prozori su od šestokomornih poboljšanih PVC profila sa prekinutim termo-mostom , zastakljeni termopan staklom 4+8+4+8+4mm, sa roletnama i komarnicima;  
-ulazna vrata objekta, su od aluminijumskog poboljšanog profila i sa termičkim prekidom sa ispunom od termopan stakla punjenim argonom;  
- ulazna vrata u stanova su sigurnosna sa čeličnom podkonstrukcijom termički izolovana  
-unutrašnja vrata su duplošperovana, furnirana, premazana lazurnom bojom po želji investitora;
- **Liftovske okno** uraditi od armirano-betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 80,0 cm od tavanice zadnje etaže i prvom ukopanu 1,50m u odnosu na kotu poda prizemlja.
- **Limarske** radove na objektu , olučne horizontale i vertikalne , kao i sve opšivke; prozorske solbanke , dimnjačke i ventilacione kanale uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno , sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.
- **Konstrukcija ograde** na lođama i na unutrašnjem stepeništu je planirano od aluminijumskih profila na razmaku od min 12,0cm i ispunom od stakla. Svi rukohvati su od aluminijuma.
- **Fasada** će se raditi sa završnom obradom od dekor maltera i fasadne obloge, u svemu prema uputstvu odgovornog projektanta, a sve prema uputstvu proizvođača i termičkog proračuna.

## **NAMENA PROSTORA U OKVIRU I VIŠEPORODIČNOG STAMB.OBJEKTA Po+P+3+M**

### PODRUM

Zajedničke prostorije – podrum –  
spremište, hidrotil  
Pomoćne prostorije –sa stanarskim ostavama  
Čista visina prizemlja je 2,35m

### PRIZEMLJE

Zajedničke prostorije – prizemlje –  
prostor za kontejnere, pešački prolaz, ulazni stepenišni prostor, lift  
Pomoćne prostorije – garažna mesta,  
Čista visina prizemlja je 2,50m

### PRVI, DRUGI sprat

Zajednički prostor – tipski sprat, step.prostor  
Stan br. 1,5 – jednoiposoban  
Stan br. 2,6 – dvoiposoban  
Stan br. 3,7 – jednoiposoban  
Stan br. 4,8 – dvoiposoban  
Čista visina tipskog sprata je 2,65m

### TREĆI sprat

Zajednički prostor – tipski sprat, step.prostor

Stan br. 9 – dvoiposoban

Stan br. 10 – troiposoban

Stan br. 11 – dvoiposoban

Čista visina tipskog sprata je 2,65m

## POVUČENI SPRAT

Zajednički prostor – pov.sprat, step.prostor

Stan br.12 – dvoiposoban

Stan br.13 – troiposoban

Stan br.14 – jednoiposoban

Čista visina povučenog sprata je 2,75m

Projektom za izgradnju uličnog višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.

## PREGLED NUMERIČKIH PARAMETARA PARCELE

POVRŠINA PARCELE iz posedovnog lista iznosi :

Katastarska parcela 5574 k.o.Pančevo = **221,00m<sup>2</sup>**

Katastarska parcela 5575 k.o.Pančevo = **261,00m<sup>2</sup>**

UKUPNO = **482,00m<sup>2</sup>**

Predmetne parcele će biti spojene do podnošenja zahteva za upotrebnu dozvolu.

POD OBJEKTOM 312,00 m<sup>2</sup>(64,73%)

SAOBRAĆNICE pod rasterom 13,40 m<sup>2</sup>

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| PARKING prostor pod rasterom | 39,60 m <sup>2</sup> |
|------------------------------|----------------------|

53.00 m<sup>2</sup>

ZELENA POVRŠINA planirano

117,00 m<sup>2</sup> nezastrote (od čega je oko 10,00m<sup>2</sup>visoko rastinje)

+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> raster površina )

+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> ozelenjen krov)

što iznosi =  $147,90 \text{ m}^2 = \mathbf{30,68 \%}$  (min dozvoljeno 30%)

INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE iznosi

pod objektom 64,73 % + parking pr.i saobraćajnice (53,00 m<sup>2</sup> x 90%) 9,90% - ozelenjen  
krov (256,00m<sup>2</sup>x90%) 5,31% = **69,32%** (max dozvoljeni je 70%)

INDEKS IZGRAĐENOSTI je 3,42

BROJ PARKING MESTA NA PARCELI:

U okviru parcele obezbeđeno je ukupno 14 mesta za parkiranje vozila ( 1pm/1 stan) od toga je 4 parking mesta sa natkriljenjem na otvorenom dim 2,30mx 4,30m + 10 (deset) garažnih mesta u okviru prizemlja stambenog objekta. Kolski pristup

organizovanom parkiranju u dvorištu i prizemlju objekta se ostvaruje pomoću kolskog priključka od 5,00m iz ulice Petra Preradovića.

REGULACIJA I NIVELACIJA – max dozvoljena visina:

Dozvoljena spratnost uz uličnu regulaciju bloka u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+2+Pk/Ps/M, maksimalna visina venca 11,50m, a slemena 15,50m.

Planirana spratnost predmetnog objekta je Po+P+3+Ps

VISINA SLEMENA KROVA obodnog zida je planirana 15,50m,  
kota ozelenjenog krova je 14,95m.

VISINA VENCA povučenog sprata  
kota poda terase pov. sprata 11,50m

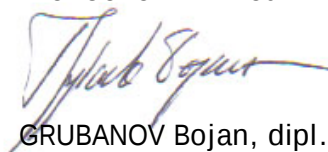
*Na delovima bočne međe i celom dužinom zadnje međe prema susednim kat.parcelama 18725; 5580; 18684 k.o.Pančevo , medja je biti ograđena ogradom od pocinkovane, plastificirane žice, transparentna ograda max h=2,00 ispred koje će biti posađena živa ograda.*

Saobraćajne površine unutar parcele, parking mesta i pešačke staze se izvode sa behaton raster pločama na zemljanoj podlozi .

Odvođenje atmosferskih voda horizontalnim ležećim i vertikalnim olucima na fasadi, sa krovnih ravni u zelenu površinu od objekta, sa parkinga i iz garaža u rigole do separatora ulja pa u atmosfersku kanalizaciju.

U okviru objekta predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, električne instalacije, mašinske instalacije lifta i grejanja .

ODGOVORNI PROJEKTANT:



GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.  
licenca br. 300 3540 03

## 1.5.2. TEHNIČKI OPIS POVEZIVANJA OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU(INSTALACIJE)

Predviđeni su priključci na sledeće infrastrukturne mreže:

### Priključak na mrežu Elektrodistribucije Pančevo

#### Mesto vezivanja priključka na sistem:

KPK na fasadi objekta po principu ulaz-izlaz u ulici Petra Preradovića iz TS Petra Preradovića izvod 04(P.Preradovića od Cara Dušana do Cara Lazara)

#### Opis priključka do mernog mesta:

KPKEV-1P i ormane mernog mesta povezati kablom preseka i tipa PP00 4x95mm. U KPKEV-1P ugraditi nožaste osigurače jačine od 160A.

#### Opis mernog mesta:

Na fasadi, ulazu objekta ili ajnfortu, OMM koji se sastoji od tipskih ormara : dva MOMM -9 , a koji su opremljeni šinskim razvodom, mernim uređajima, jednopolnim automatskim prekidačima (osigurači) i priključne stezaljkama.

Planirano:

- 14 brojila od 17,25 kW- 25A za stanove
- 1 brojila od 17,25kw za zaj.potrošnju
- 1 brojila od 17,25kW za lift
- 1 brojila od 17,25kW za hidrocil
- 1 brojila od 17,25kW za garažu

**UKUPNO 18 kom,** mernih i zaštitnih uređaja ( brojila).

U svemu prema uslovima EPS Distribucija Ogranak Elektrodistribucija Pančevo br: 8C.1.1.0.-D.07.15.-581053-24; 2561200-11390/1-2025 od 08.01.2025. god (koji će biti smešteni u ulaznom pešačkom podestu, planirano mesto postavljanja brojila je prikazano u graf.prilogu situacija)

### Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije

Na posmatranoj lokaciji izgradnje postoje gradske instalacije: vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije. Predviđeno je priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu ,na fekalnu i atmosfersku kanalizaciju u ulici Petra Preradovića preko novih priključaka.

Planirano : 14 vodomera koji će biti ugrađeni po etažama

Hidrauličkim proračunom je dokazano da postojeći uslovi na lokaciji zadovoljavaju priključenje objekta na vodovod i kanalizaciju fekalnu i atmosfersku.

## NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključci od vodomernog i kanalizacionog revizionog šahta do ulične infrastrukture vodovoda i kanalizacije, su predmet posebnih projekata priključenja koje izrađuje nadležni distributer JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo.

### **KANALIZACIONA MREŽA**

Objekat će se priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka  $\varnothing 150$  sa padom 2,5%, a prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Priključak izvesti na postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju u Ul. Petra Preradovića. Revizioni šaht je lociran na parceli u kolskom prilazu u okviru objekta do 1,5m od regulacione linije. U šahtu je potrebno ugraditi otvorenu reviziju  $\varnothing 150$  (kineta).

Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešice se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom  $\varnothing 150$  koji se vodi ispod plafonske ploče prizemlja (ispod plafona garaže u prizemlju). Vertikale se sabiraju i spuštaju uz stubove ili zidna platna. Kanalizacione vertikale se spuštaju do ispod podne ploče prizemlja (ispod plafona podruma ili u nasipu) i vode plitko do glavnog revizionog šahta sa padom ne manjim od 1,5%.

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

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

Atmosferska kanalizacija će se priključiti na uličnu gradsku atmosfersku kanalizaciju preko PVC priključka  $\varnothing 160$  sa padom 1%. Na parceli se prihvataju kišne vode sa parkinga u prizemlju objekta kao i sa spoljnog parkinga. Zaprllane" atmosferske vode od pranja garaže i sa manipulativnih površina, prihvatiti betonskom kanaletom sa liveno gvozdеном rešetkom koje će se dalje priključiti na separator ulja. Za raster kocke van objekta, koje su inače predviđene i osmišljene za potrebe parkiranja na zelenoj površini, oticaj je zanemarljiv (ne postoji definisan koeficijent oticaja u stručnoj literaturi). Atmosferske vode sa krova se delimično odvođe na ulicu (oluci na uličnoj fasadi), a delimično u zelenu površinu na parceli (oluci na dvorišnoj fasadi). Unutar objekta za potrebe parkiranja u prizemlju, planirana je centralna betonska kanaleta sa čeličnom rešetkom koja se direktno upušta u separator ulja. Pre samog priključka neophodno je postaviti glavni revizioni šaht sa separatorom ulja u garaži u prizemlju van parking mesta.

## VODOVODNA MREŽA

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

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

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

Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u podrumu objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Poželjno je obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja. Potreban napor postrojenja je H=10m, a potreban proticaj Q=2l/sec. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm<sup>2</sup> sa nezavisnim napajanjem.

Nominalni prečnik priključka na usisnoj i potisnoj strani R 2"

## Priključak na distributivni sistem grejanja gasovod

Predviđa se priključak, na distributivni gasovod od polietilenskih cevi Ø 90 izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, duž ulice Petra Preradovića sa obe strane, paralelno sa građevinskom linijom objekata sa kućnim gasnim priključcima-izgrađen i u funkciji.

U svemu prema uslovima JP »SRBIJAGAS« Novi Sad, RJ »Distribucija« Pančevo, br.05-02-4-14/2157-1, od 30.12.2024 i dopunom tehničkih uslova br.05-02-4-14/163-1 od 14.02.2025.

Prema uslovima JP „Srbijagas“ postoji mogućnost priključenja stambenog višeporodičnog objekta sa 14 stanova koji se gasifikuje u Pančevu u ulici Petra Preradovića br.26; kat.parcela br. 5574; 5575 k.o.Pančevo, na distributivni gasovodni sistem JP „SRBIJAGAS“ uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

Prilog 11 za izdavanja odobrenja za bezbedno postavljanje objekta sa zapaljivim gorivim tečnostima, zapaljivim gasovima i eksplozivnim materijalima, će biti priložen uz zahtev za dobijanje lokacijskih uslova.

Višepородични stambeni objekat će se priključiti na gasnu distributivnu mrežu i grejanje stanova će biti na gasne kotlove i radijatorski razvod po stanovima.

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 12.2024.год., наш број 05-02-4-14/2157 од 26.12.2024.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Петра Прерадовића 26 на кат. парц. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
  - **Дистрибутивни гасовод ( $P_{max}=3bar$ )** од полиетиленских цеви  $\varnothing 90$  са обе стране улице, паралелно са грађевинском линијом објекта са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
  - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних 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:

- 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 прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагаса" радног притиска до 4 bar:

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Петра Прерадовића 26 на кат. парц. бр. 5574 и 5575 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредаби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта..

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

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

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

Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника објекта.

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

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

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

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

## Komunalni otpad

Za 14 stambenih jedinica predviđeni su kapaciteti ( 3 kontejnera zapremine 1,1m<sup>3</sup>) za evakuaciju smeća . Urbanističkim projektom je određeno mesto za 3 kontejnera u prizemlju objekta kod kolskog ulaza u garažu. Prostor za smeštaj kontejnera je na betonskoj podlozi i pristupa joj se sa unutrašnje saobraćajnice i betonske podloge.

Investitor je dužan da obezbedi selektivni način prikupljanja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.glasnikRS br.36/09 88/10i 14/16) član 43 - odnosno u skladu sa lokalnim planom jedinice lokalne samouprave.

U svemu prema uslovima JKP " HIGIJENA" Pančevo, br: 02-170-2/2024-0106;  
datum: 25.12.2024.god.

## Priključak na saobraćajnu infrastrukturu

Novoprojektovan priključak na saobraćajnu infrastrukturu omogućava kolsku i pešačku komunikaciju parcela 5574; 5575 K.O.Pančevo sa kat. par.top.br.5566 K.O.Pančevo ulica Petra Preradovića.

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo br.03-1119/2024 od 05.03.2025 (idejnim rešenjem definisana je potrebna širina kolovoza saobraćajnih priključka i položaj saobraćajnog priključka)

Širina kolovoza saobraćajnih priključaka je 5,00m., a priključak se izvode upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 5566 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom. Trasa saobraćajnih priključka definisana je koordinatama osovinskih tačaka.

### KOORDINATE OSOVINSKIH TACAKA saobraćajnog prikljucka

|  | Y (m) | X (m) |
|--|-------|-------|
|--|-------|-------|

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| 1 | 7 472 767,65 | 4 969 130,10 |
| 2 | 7 472 279,44 | 4 969 121,23 |

Investitor je obavezan da prilikom izgradnje saobraćajnog priključka izvrši regulisanje saobraćaja postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi bezbednog odvijanja svih prisutnih vidova saobraćaja, pri čemu primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom treba da se obezbedi prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka kako kroz objekte tako i na postojećem trotoaru.

Saobraćajne površine unutar parcele i parking mesta se izvode od raster ploča.

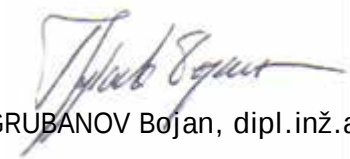
NAPOMENA: Obaveza investitora i projektanta je da uradi prilog 8 regulisanje saobraćaja sa odgovorajućom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom radi obezbeđivanja pristupa predmetnoj parceli, bezbednost prelaza preko trotoara i bezbednog priključka na postojeći kolovoz.

## BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA

Na kat. parcela br.5574; 5575 k.o.Pančevo, u ulici Petra Preradovića u Pančevu, planirana je izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG** objekta, spratnosti **Po+P+3+Ps (podrum+prizemlje + tri sprata + povučeni sprat)** sa 14 stambenih jedinica sa potrebnim pratećim prostorima, i 10 (deset) garažih mesta u prizemlju objekta.

U sklopu parcele organizovano je parkiranje za sve stanove(1 pm- 1 stan), kombinovano parking mesta (4 kom) i garažna mesta (10 kom).

ODGOVORNI PROJEKTANT:



GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.

### 1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

#### 1.6.1. Prikaz površina objekta sa namenama

| Analiza površina sa specifikacijom stanova u višeporodичnom stambenom objektu spratnosti Po+P+3+Ps na k.p.br.5574; 5575 k.o.Pancevo, u ulici Petra Preradovica br.26; |                          |                            |                              |                            |                                           |                                     |                              |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                                       | STAMBENI PROSTOR vrsta   | ukupno neto m <sup>2</sup> | Grejna površ. m <sup>2</sup> | Terase Lode m <sup>2</sup> | zajednicke prostorije neto m <sup>2</sup> | Pomocne prostor neto m <sup>2</sup> | NETO POVRŠINA m <sup>2</sup> | BRUTO POVRŠINA m <sup>2</sup> |
| PODRUM                                                                                                                                                                |                          |                            |                              |                            | 55.94                                     | 54.00                               | 109.94                       | 138.00                        |
| PRIZEMLJE                                                                                                                                                             |                          |                            |                              |                            | 150.26                                    | 132.60                              | 282.86                       | 312.00                        |
| I SPRAT                                                                                                                                                               | STAN br.1 jednoiposoban  | 47.42                      | 44.27                        | 3.15                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.2 dvoiposoban    | 79.67                      | 75.32                        | 4.35                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.3 jednoiposoban  | 56.44                      | 53.19                        | 3.25                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.4 dvoiposoban    | 57.68                      | 54.38                        | 3.30                       | 22.00                                     |                                     | 263.21                       | 322.00                        |
| II SPRAT                                                                                                                                                              | STAN br.5 jednoiposoban  | 49.77                      | 44.27                        | 5.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.6 dvoiposoban    | 82.82                      | 75.32                        | 7.50                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.7 jednoiposoban  | 58.79                      | 53.19                        | 5.60                       |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.8 dvoiposoban    | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 22.00                                     |                                     | 274.26                       | 329.00                        |
| III SPRAT                                                                                                                                                             | STAN br.9 dvoiposoban    | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.10 troiposoban   | 119.61                     | 103.41                       | 16.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.11 dvoiposoban   | 60.88                      | 54.38                        | 6.50                       | 15.36                                     |                                     | 280.73                       | 336.00                        |
| POVUCENI SPRAT                                                                                                                                                        | STAN br.12 dvoiposoban   | 84.88                      | 74.38                        | 10.50                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.13 troiposoban   | 120.37                     | 97.17                        | 23.20                      |                                           |                                     |                              |                               |
|                                                                                                                                                                       | STAN br.14 jednoiposoban | 62.07                      | 45.37                        | 16.70                      | 15.36                                     |                                     | 282.68                       | 336.00                        |
| IZLAZ NA KROV                                                                                                                                                         |                          |                            |                              |                            | 11.70                                     |                                     | 11.70                        | 17.00                         |
|                                                                                                                                                                       | <b>UKUPNO:</b>           | <b>1026.16</b>             | <b>903.41</b>                | <b>122.75</b>              | <b>292.62</b>                             | <b>186.60</b>                       | <b>1505.38</b>               | <b>1790.00</b>                |

**Ukupna neto površina stambenog prostora -grejnih površina bez terasa:**

$$P_{\text{neto}} = 903,41 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina stambenog prostora lođa, terase:**

$$P_{\text{neto}} = 122,75 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina stambenog prostora:**

$$P_{\text{neto}} = 1026,16 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina zajedničkog prostora:**

$$P_{\text{neto}} = 292,62 \text{ m}^2$$

**Ukupna neto površina pomoćnog prostora:**

$$P_{\text{neto}} = 186,60 \text{ m}^2$$

**Ukupno neto površina stambenog objekta:**

**P<sub>neto</sub> = 1505,38 m<sup>2</sup>**

**Ukupno bruto površina stambenog objekta:**

**P<sub>bruto</sub> = 1790,00 m<sup>2</sup>**

### OSNOVA PODRUMA

#### POMOCNE PROSTORIJE-ostave

| LEGENDA PROSTORIJA |                  |                     |        |             |
|--------------------|------------------|---------------------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije | P (m <sup>2</sup> ) | O (m') | obrađa poda |
| 1                  | OSTAVA 1         | 3.48                |        | ker.plocice |
| 2                  | OSTAVA 2         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 3                  | OSTAVA 3         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 4                  | OSTAVA 4         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 5                  | OSTAVA 5         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 6                  | OSTAVA 6         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 7                  | OSTAVA 7         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 8                  | OSTAVA 8         | 3.50                |        | ker.plocice |
| 9                  | OSTAVA 9         | 3.63                |        | ker.plocice |
| 10                 | OSTAVA 10        | 3.72                |        | ker.plocice |
| 11                 | OSTAVA 11        | 4.27                |        | ker.plocice |
| 12                 | OSTAVA 12        | 4.42                |        | ker.plocice |
| 13                 | OSTAVA 13        | 4.33                |        | ker.plocice |
| 14                 | OSTAVA 14        | 5.65                |        | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                  | 54.00               |        |             |

**Sneto «pom.pr» = 54,00 m<sup>2</sup>**

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                            |                     |        |             |
|--------------------|----------------------------|---------------------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije           | P (m <sup>2</sup> ) | O (m') | obrađa poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST          | 2,58                | 6,70   | ker.plocice |
| II                 | MAŠ.PROSTORIJA za HIDROCIL | 5,34                | 9,61   | beton       |
| III                | SPREMIŠTE                  | 3,32                | 7,40   | ker.plocice |
| IV                 | HODNIK                     | 46,43               | 46,48  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                            | 57,67               |        |             |

**S = 57,67 m<sup>2</sup> - 3 % = 55,94 m<sup>2</sup>**

**Sneto «zaj.pr» = 55,94 m<sup>2</sup>**

**Sbruto podruma = 138,00 m<sup>2</sup>**

**Sneto «zajednicke pr.» = 55,94 m<sup>2</sup>**

**Sneto «pomocne pr.» = 54,00 m<sup>2</sup>**

**Sneto podruma = 109,94 m<sup>2</sup>**

### OSNOVA PRIZEMLJA

#### POMOCNE PROSTORIJE-garažna mesta

| LEGENDA PROSTORIJA |                  |                     |        |             |
|--------------------|------------------|---------------------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije | P (m <sup>2</sup> ) | O (m') | obrađa poda |
| GM1                | GARAŽNO MESTO 1  | 13.63               |        | fero beton  |
| GM2                | GARAŽNO MESTO 2  | 12.66               |        | fero beton  |
| GM3                | GARAŽNO MESTO 3  | 18.14               |        | fero beton  |
| GM4                | GARAŽNO MESTO 4  | 11.04               |        | fero beton  |
| GM5                | GARAŽNO MESTO 5  | 13.91               |        | fero beton  |
| GM6                | GARAŽNO MESTO 6  | 12.37               |        | fero beton  |
| GM7                | GARAŽNO MESTO 7  | 12.97               |        | fero beton  |
| GM8                | GARAŽNO MESTO 8  | 12.70               |        | fero beton  |
| GM9                | GARAŽNO MESTO 9  | 12.92               |        | fero beton  |
| GM10               | GARAŽNO MESTO 10 | 12.26               |        | fero beton  |
| UKUPNO:            |                  | 132.60              |        |             |

**Sneto «pom.pr» = 132,60 m<sup>2</sup>**

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                          |                     |        |             |
|--------------------|--------------------------|---------------------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije         | P (m <sup>2</sup> ) | O (m') | obrađa poda |
| I                  | VETROBRAN                | 3.82                | 8.10   | ker.plocice |
| II                 | ULAŽNI HOL               | 24.86               | 31.40  | ker.plocice |
| III                | STEPENIŠNI PROSTOR       | 6.96                | 13.96  | ker.plocice |
| IV                 | LIFTOVSKO OKNO           | 3.04                | 7.00   | beton       |
| V                  | PROSTOR ZA KONTEJNERE    | 7.57                | 12.30  | fero beton  |
| VI                 | UNUTRAŠNJA SAOBRAĆAJNICA | 108.66              | 50.28  | fero beton  |
| UKUPNO:            |                          | 154.91              |        |             |

**S = 154,91 m<sup>2</sup> - 3 % = 150,26 m<sup>2</sup>**

**Sneto «zaj.pr» = 150,26 m<sup>2</sup>**

**Sbruto prizemlja = 312,00 m<sup>2</sup>**

**Sneto «zajednicke pr.» = 150,26 m<sup>2</sup>**

**Sneto «pomocne pr.» = 132,60 m<sup>2</sup>**

**Sneto prizemlja = 282,86 m<sup>2</sup>**

## OSNOVA I SPRATA

### STAN br.1 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80  | ker.plocice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81   | ker.plocice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88  | ker.plocice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60  | parket      |
| 5                  | SPAVACA SOBA           | 10.13  | 13.00  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |        |             |

$$S = 45,64 \text{ m}^2 - 3 \% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 6 | LODJA | 3.15 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 1»} = 47,42 \text{ m}^2$$

### STAN br.3 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 7.20   | 13.55  | ker.plocice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12   | ker.plocice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24  | ker.plocice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27  | parket      |
| 5                  | SPAVACA SOBA           | 10.14  | 13.00  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |        |             |

$$S = 54,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 6 | LODJA | 3.25 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 3»} = 56,44 \text{ m}^2$$

### STAN br.2 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72   | ker.plocice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51   | parket      |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52  | ker.plocice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60  | ker.plocice |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 13.77  | 15.60  | parket      |
| 8                  | SPAVACA SOBA           | 11.73  | 14.80  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |        |             |

$$S = 77,65 \text{ m}^2 - 3 \% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 9 | LODJA | 4.35 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 2»} = 79,67 \text{ m}^2$$

### STAN br.4 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83   | ker.plocice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30  | ker.plocice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60  | parket      |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 10.64  | 14.30  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 9.88   | 13.40  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |        |             |

$$S = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 8 | LODJA | 3.30 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 4»} = 57,68 \text{ m}^2$$

### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |        |             |
|--------------------|--------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17  | ker.plocice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |        |             |

$$S = 22,68 \text{ m}^2 - 3 \% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zaj.pr»} = 22,00 \text{ m}^2$$

### Sbruto I sprat = 322,00 m²

$$\text{Sneto «zajednicke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lode , terase} = 14,05 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 241,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto I sprata} = 263,21 \text{ m}^2$$

### OSNOVA II SPRATA

#### STAN br.5 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80  | ker.plocice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81   | ker.plocice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88  | ker.plocice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60  | parket      |
| 5                  | SPAVACA SOBA           | 10.13  | 13.00  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |        |             |

$$S = 45,64 \text{ m}^2 - 3 \% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 6 | LODJA | 5,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 5»} = 49,77 \text{ m}^2$$

#### STAN br.6 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72   | ker.plocice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51   | ker.plocice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52  | ker.plocice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 13.77  | 15.60  | parket      |
| 8                  | SPAVACA SOBA           | 11.73  | 14.80  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |        |             |

$$S = 77,65 \text{ m}^2 - 3 \% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 9 | LODJA | 7,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 6»} = 82,82 \text{ m}^2$$

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |        |             |
|--------------------|--------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17  | ker.plocice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |        |             |

$$S = 22,68 \text{ m}^2 - 3 \% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zaj.pr»} = 22,00 \text{ m}^2$$

#### STAN br.7 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 7.20   | 13.55  | ker.plocice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12   | ker.plocice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24  | ker.plocice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27  | parket      |
| 5                  | SPAVACA SOBA           | 10.14  | 13.00  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |        |             |

$$S = 54,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 6 | LODJA | 5,60 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 7»} = 58,79 \text{ m}^2$$

#### STAN br.8 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83   | ker.plocice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30  | ker.plocice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60  | parket      |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 10.64  | 14.30  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 9.88   | 13.40  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |        |             |

$$S = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 8»} = 60,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Sbruto II sprat} = 329,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zajednicke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lode, terase} = 25,10 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 252,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto II sprata} = 274,26 \text{ m}^2$$

### OSNOVA III SPRATA

#### STAN br.9 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72   | ker.plocice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51   | ker.plocice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52  | ker.plocice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 15.84  | 15.60  | parket      |
| 8                  | SPAVACA SOBA           | 11.31  | 14.80  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |        |             |

$$S = 76,69 \text{ m}^2 - 3 \% = 74,38 \text{ m}^2$$

|   |       |       |  |             |
|---|-------|-------|--|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|-------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 9»} = 84,88 \text{ m}^2$$

#### STAN br.10 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05   | ker.plocice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04   | ker.plocice |
| 4                  | DEGAŽMAN               | 6.12   | 10.64  | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40   | ker.plocice |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 11.52  | 14.70  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 9.36   | 12.60  | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71  | ker.plocice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 19.42  | 17.87  | parket      |
| 10                 | SPAVACA SOBA           | 12.84  | 16.92  | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87   | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                        | 106.61 |        |             |

$$S = 106,61 \text{ m}^2 - 3 \% = 103,41 \text{ m}^2$$

|         |       |       |  |             |
|---------|-------|-------|--|-------------|
| 10      | LODJA | 5.60  |  | ker.plocice |
| 11      | LODJA | 10.60 |  | ker.plocice |
| UKUPNO: |       | 16.20 |  |             |

$$\text{Sneto «stan 10»} = 119,61 \text{ m}^2$$

#### STAN br.11 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83   | ker.plocice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30  | ker.plocice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60  | parket      |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 10.64  | 14.30  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 9.88   | 13.40  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |        |             |

$$S = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |  |             |
|---|-------|------|--|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 11»} = 60,88 \text{ m}^2$$

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |        |             |
|--------------------|--------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90  | ker.plocice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |        |             |

$$S = 15,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zaj.pr»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sbruto III sprat} = 336,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zajednicke pr.»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto grejne površine} = 232,17 \text{ m}^2$$

$$\text{lode , terase} = 33,20 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 265,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto III sprata} = 280,73 \text{ m}^2$$

### OSNOVA POVUCENOG SPRATA

#### STAN br.12 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72   | ker.plocice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51   | ker.plocice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52  | ker.plocice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 15.84  | 15.60  | parket      |
| 8                  | SPAVACA SOBA           | 11.31  | 14.80  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |        |             |

$$S = 76,69 \text{ m}^2 - 3 \% = 74,38 \text{ m}^2$$

|   |       |       |  |             |
|---|-------|-------|--|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 |  | ker.plocice |
|---|-------|-------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 12»} = 84,88 \text{ m}^2$$

#### STAN br.13 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05   | ker.plocice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04   | ker.plocice |
| 4                  | DEGAŽMAN               | 6.12   | 10.64  | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40   | ker.plocice |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 11.52  | 14.70  | parket      |
| 7                  | SPAVACA SOBA           | 9.36   | 12.60  | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71  | ker.plocice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.77  | 14.84  | parket      |
| 10                 | SPAVACA SOBA           | 12.06  | 16.32  | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87   | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                        | 100.18 |        |             |

$$S = 100,18 \text{ m}^2 - 3 \% = 97,17 \text{ m}^2$$

|         |       |       |  |             |
|---------|-------|-------|--|-------------|
| 12      | LODJA | 12.60 |  | ker.plocice |
| 13      | LODJA | 10.60 |  | ker.plocice |
| UKUPNO: |       | 23.20 |  |             |

$$\text{Sneto «stan 13»} = 120,37 \text{ m}^2$$

#### STAN br.14 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |        |             |
|--------------------|------------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.90   | 10.90  | ker.plocice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70   | ker.plocice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.08   | 7.12   | ker.plocice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 9.40   | 12.28  | ker.plocice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 15.10  | 15.90  | parket      |
| 6                  | SPAVACA SOBA           | 11.37  | 13.60  | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 46.78  |        |             |

$$S = 46,78 \text{ m}^2 - 3 \% = 45,37 \text{ m}^2$$

|   |       |       |  |             |
|---|-------|-------|--|-------------|
| 7 | LODJA | 16,70 |  | ker.plocice |
|---|-------|-------|--|-------------|

$$\text{Sneto «stan 14»} = 62,07 \text{ m}^2$$

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |        |             |
|--------------------|--------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m') | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90  | ker.plocice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |        |             |

$$S = 15,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zaj.pr.»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sbruto pov.sprat} = 336,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zajednicke pr.»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto grejne površine} = 216,92 \text{ m}^2$$

$$\text{lode , terase} = 50,40 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 267,32 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto pov.sprata} = 282,68 \text{ m}^2$$

### IZLAZ NA KROV

#### ZAJEDNICKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |        |             |
|--------------------|--------------------|--------|--------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m') | obrađa poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 4.72   | 9.20   | ker.plocice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50  | ker.plocice |
| UKUPNO:            |                    | 12.07  |        |             |

$$S = 12,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zaj.pr»} = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Sbruto izlaz na krov} = 17,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto «zajednicke pr.»} = 11,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Sneto izlaz na krov} = 11,70 \text{ m}^2$$



#### 1.6.2. Hidraulički proračun

Okvirni hidraulički proračun urađen je za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+3+Ps, sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta, u Pančevu, ul. Petra Preradovića br.26, na kat.parceli 5574; 5575 K.O.Pančevo

#### HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi VERTIKALA SANITARNE VODE

| deonice                                                 | J.O.  | q<br>(l/sec) | prečnik<br>(") | dužina<br>trase m | otpor u<br>cevi<br>mvs/m | ukupan<br>otpor<br>mvs |
|---------------------------------------------------------|-------|--------------|----------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| stan "14" - E                                           | 4,50  | 0,530        | 3/4"           | 10,00             | 0,21                     | 2,10                   |
| E - D                                                   | 14,50 | 0,980        | 5/4"           | 3,00              | 0,16                     | 0,48                   |
| D - C                                                   | 29,75 | 1,370        | 6/4"           | 3,00              | 0,06                     | 0,18                   |
| C - B                                                   | 44,25 | 1,680        | 2"             | 3,00              | 0,03                     | 0,09                   |
| B - A                                                   | 62,75 | 2,000        | 2"             | 6,00              | 0,04                     | 0,24                   |
| A - hidrocil                                            | 63,50 | 2,000        | 2"             | 3,00              | 0,04                     | 0,12                   |
| hidrocil - gl. vodomera                                 | 63,50 | 2,000        | 2"             | 10,00             | 0,04                     | 0,40                   |
| <b>vertikala</b>                                        |       |              |                |                   |                          | <b>1,51</b>            |
| <b>gl. vodomera-priključak</b>                          | 63,50 | 2,000        | 2"             | 10,00             | 0,04                     | <b>0,40</b>            |
| gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6) |       |              |                |                   |                          | <b>1,15</b>            |
| potreban nadpritisak na posl. toč. mestu                |       |              |                |                   |                          | <b>5,00</b>            |
| gubitak na kontrolnom vodomera                          |       |              |                |                   |                          | <b>6,50</b>            |
| gubitak na glavnom vodomera                             |       |              |                |                   |                          | <b>6,00</b>            |
| gubitak na geodetskoj visini                            |       |              |                |                   |                          | <b>14,00</b>           |
| <b>gubitak ukupno</b>                                   |       |              |                |                   |                          | <b>32,65</b>           |

Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar **25,00**

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Slobodan nadpritisak na najvišljem točjećem mestu H (m) | <b>-7,65</b> |
| Potreban napor postrojenja H (m)                        | <b>10,00</b> |
| Potreban proticaj Q (l/sec)                             | <b>2,00</b>  |

Usvojeno postrojenje HVP2 SEV 5-25/2,2

Visina dizanja 25 - 15m

Proticaj 0,5 - 3,5 l/sec

**Priključak 2"**

### PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE UKUPNO ZA PARCELU

Nemački standard

| sanitarija           | količina<br>(kom) | J.O. | ukupno<br>J.O. | AWs | AW<br>ukupno | q (l/s)      |
|----------------------|-------------------|------|----------------|-----|--------------|--------------|
| UMIVAONIK            | 16                | 0,5  | 8              | 0,5 | 8            | 1,41         |
| PIKOLO               | 10                | 0,5  | 5              | 0,5 | 5            | 1,12         |
| WC (sa vodokotlićem) | 26                | 0,25 | 6,5            | 2,5 | 65           | 4,03         |
| KADA                 | 0                 | 1    | 0              | 1   | 0            | 0,00         |
| TUŠ                  | 16                | 1    | 16             | 1   | 16           | 2,00         |
| BIDE                 | 0                 | 0,25 | 0              | 0,5 | 0            | 0,00         |
| VEŠMAŠINA            | 14                | 0,5  | 7              | 1   | 14           | 1,87         |
| SUDOMAŠINA           | 14                | 0,5  | 7              | 2   | 28           | 2,65         |
| SUDOPERA             | 14                | 1    | 14             | 1   | 14           | 1,87         |
|                      |                   |      | <b>63,5</b>    |     |              |              |
|                      |                   |      | Q=2l/sec       |     |              |              |
|                      |                   |      |                |     |              | <b>14,95</b> |

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø150 sa padom od 2,5%

Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=14,7lit/sec sa brzinom v=1,88m/sec

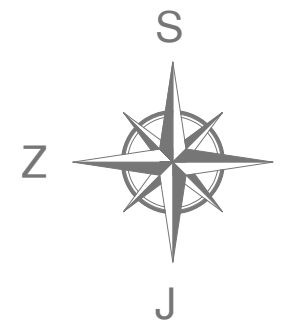
Visina punjenja je 0,5D

## 1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 1.7.1.      Situacioni plan postojeće stanje      1:200
- 1.7.2.      Situacioni plan sa osnovom prize      1:200
- 1.7.3.      Situacioni plan sa osnovom krova      1:200

### stambeni objekat

- 1.7.4.      Osnova temelja      1:100
- 1.7.5.      Osnova podruma      1:100
- 1.7.6.      Osnova prizemlja      1:100
- 1.7.7.      Osnova I sprata      1:100
- 1.7.8.      Osnova II sprata      1:100
- 1.7.9.      Osnova III sprata      1:100
- 1.7.10.      Osnova povučenog sprata      1:100
- 1.7.11.      Osnova izlaz na krov      1:100
- 1.7.12.      Osnova krovnih ravni      1:100
- 1.7.13.      Presek A-A      1:100
- 1.7.14.      Presek B-B      1:100
- 1.7.15.      Ulična fasada      1:100
- 1.7.16.      Dvorišna fasada      1:100
- 1.7.17.      Bočna fasada      1:100
- 1.7.18.      Bočna fasada      1:100



**P** parcele 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= 482,00 m<sup>2</sup>

### NAPOMENA:

Na katastarskoj parceli **5574** k.o.Pančevo u prepisu liste nepokretnosti i kopiji plana egzistiraju sledeći objekti:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišnih knjiga  
P pod objektom= 119,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju  
P pod objektom= 9,00m<sup>2</sup>

Na katastarskoj parceli **5575** k.o.Pančevo u prepisu liste nepokretnosti i kopiji plana egzistiraju sledeći objekti:

1. **Porodična stambena zgrada** spratnosti P, kao objekat preuzet iz zemljišnih knjiga  
P pod objektom= 146,00m<sup>2</sup>
2. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta  
P pod objektom= 20,00m<sup>2</sup>
3. **Pomoćna zgrada** spratnosti P, kao objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta  
P pod objektom= 23,00m<sup>2</sup>

Svi objekti na parceli se RUŠE-uklanjaju.

NE LEGALAN POMOĆNI OBJEKTI koji egzistiraju na terenu - koji će biti uklonjeni

#### Koordinate tačaka

|    | Y          | X          |
|----|------------|------------|
| 1  | 7472774,18 | 4969116,93 |
| 2  | 7472777,87 | 4969119,93 |
| 3  | 7472779,00 | 4969120,86 |
| 4  | 7472786,24 | 4969127,09 |
| 5  | 7472792,43 | 4969119,75 |
| 6  | 7472800,37 | 4969110,35 |
| 7  | 7472800,81 | 4969109,83 |
| 8  | 7472803,15 | 4969107,05 |
| 9  | 7472803,85 | 4969106,23 |
| 10 | 7472804,43 | 4969105,54 |
| 11 | 7472806,25 | 4969103,38 |
| 12 | 7472799,76 | 4969097,93 |
| 13 | 7472798,19 | 4969099,98 |
| 14 | 7472786,47 | 4969115,34 |
| 15 | 7472784,81 | 4969113,92 |
| 16 | 7472794,51 | 4969093,52 |
| 17 | 7472792,36 | 4969096,00 |
| 18 | 7472792,02 | 4969096,39 |
| 19 | 7472789,58 | 4969099,20 |
| 20 | 7472788,84 | 4969100,04 |

Napomena :Situacija je rađena na Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

|                                                                  |  |                        |                                                                                                                  |                             |                         |
|------------------------------------------------------------------|--|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Studio 3</b>                                                  |  | M.P.                   | naziv crteža :<br><b>PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE</b>                                         |                             |                         |
| o arhitektonski atelje o                                         |  |                        | objekat : <b>VIŠEPRODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |                             |                         |
| Pančevo , ul. Vladimira Žešića 43b tel. 013 - 346-856            |  |                        | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo                 |                             |                         |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                        | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b><br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                                   |                             |                         |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                               |  |                        | razmera : <b>R 1:200</b>                                                                                         |                             |                         |
| datum : mart 2025                                                |  | br.tehn.dn. : 114/2024 | br.objekta : 455                                                                                                 | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b> | list br. : <b>1.7.1</b> |

postojeće drvo koje se zadržava

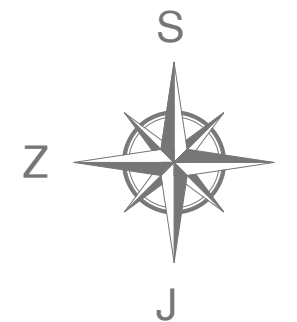
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



#### VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena:  $\pm 0,00$  (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela:  $+0,20$   
kota venca :  $+11,50$  (88,80)  
kota slemena:  $+15,50$  (92,80)

broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

#### LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom
- stambeni objekat 312,00 m<sup>2</sup>
- saobraćajne površine 13,40m<sup>2</sup>
- parking 39,60 m<sup>2</sup>
- zelene površine niska vegetacija 117,00 m<sup>2</sup>
- unutrašnja saobraćajnica
- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m<sup>2</sup>)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- 220 kotiranje

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koordinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarskoj topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P<sub>parcела</sub>= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m<sup>2</sup>  
P<sub>parcела</sub>= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m<sup>2</sup>  
= **482,00m<sup>2</sup>**

P<sub>bruto</sub> stambeni objekat = **1790,00 m<sup>2</sup>**

P<sub>bruto</sub> nadzemno stamb.obj. = **1652,00 m<sup>2</sup>**

zelene površine = 117,00 m<sup>2</sup> (nezastrte)  
+ 5,30 m<sup>2</sup> (10% od 53,00 m<sup>2</sup> (raster))  
+ 25,60 m<sup>2</sup> (10% od 256,00 m<sup>2</sup> (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m<sup>2</sup> = **30,68 %** (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m<sup>2</sup> : 482,00) = **3,42**

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m<sup>2</sup> : 482,00m<sup>2</sup> x 100,00) = **64,73 %**

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m<sup>2</sup>(pod objektom) + 53,00m<sup>2</sup> x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = **69,32% ( max 70%)**

|                                                                 |  |                        |  |                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|------------------------|--|-------------------------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                 |  | M.P.                   |  | naziv crteža :                                  |  |
| o arhitektonski atelje o                                        |  |                        |  | <b>SITUACIJA sa osnovom prizemlja</b>           |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856          |  |                        |  | objekat : <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b> |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                        |  | sa 14 stambenih jedinica ;                      |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                              |  |                        |  | 10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps                |  |
| datum : mart 2025                                               |  | br.tehn.dn. : 114/2024 |  | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26  |  |
| br.objekta : 455                                                |  | vrsta teh.dok. : IDR   |  | br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo   |  |
|                                                                 |  |                        |  | investitor : <b>ROMULUS INVEST doo</b>          |  |
|                                                                 |  |                        |  | Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b            |  |
|                                                                 |  |                        |  | razmera : <b>R 1:200</b>                        |  |
|                                                                 |  |                        |  | list br. : <b>1.7.2</b>                         |  |
|                                                                 |  |                        |  | <b>1- Projekat arhitekture</b>                  |  |

postojeće drvo koje se zadržava

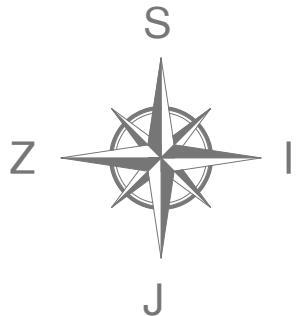
PLANIRANI KOLSKI PRISTUP

postojeće PM  
koje se zadržava

investitor: **ROMULUS INVEST doo**  
Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b

objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+P+3+Ps  
sa 14 stambenih jedinica i 10 garažnih mesta

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26  
kat. parcela broj 5574; 5575 k.o.Pančevo



LEGENDA:

- 1 - 20 koordinate parcele
- osovinske linije saobraćajnih površina
- regulaciona linija
- građevinska linija
- predmetna parcela
- 1, 77,00 osovinske tačke sa nivelacijom

- visoko rastinje
- planirani kolski priključak 5,0m (P=23,20m²)
- planiran kontejner 3 kom (1,10m x 1,40m)
- kotiranje

| ŠRAFURA | NAZIV                                 | P m²       |
|---------|---------------------------------------|------------|
|         | površina pod objektom                 | 312,00 m²  |
|         | bruto razvijena građ.površina         | 1790,00 m² |
|         | bruto razvijena građ.povr.nadzemno    | 1652,00 m² |
|         | zelene površine                       | 117,00 m²  |
|         | saobraćajnice + parking(raster ploče) | 53,00 m²   |
|         | površina parcela iz katastra          | 482,00 m²  |

zelene površine = 117,00 m² (nezastrte)  
+ 5,30 m² (10% od 53,00 m² (raster))  
+ 25,60 m² (10% od 256,00 m² (ozelenjenog krova))  
= 147,90 m² = **30,68 %** (min 30%)

indeks izgrađenosti = (1652,00m² : 482,00) = **3,42**

indeks zauzetosti pod objektom  
= (312,00m² : 482,00m² x 100,00) = **64,73 %**

indeks zauzetosti pod objektom i slobodnim površinama  
= 312,00m²(pod objektom) + 53,00m² x 90%(raster ploče)  
= 64,73% + 9,90% = 74,63 % - 5,31% (ozel.kr.) = **69,32% ( max 70%)**

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
saobraćajnog priključka  
Y (m) X (m)

1 7 472 767,65 4 969 130,10  
2 7 472 279,44 4 969 121,23

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
unutrašnje saobraćajnice  
Y (m) X (m)

3 7 472 793,28 4 969 106,79  
4 7 472 795,01 4 969 104,67

Koodinate tačaka  
obuhvata urbanističkog projekta  
Y X

1 7472774,18 4969116,93  
4 7472786,24 4969127,09  
5 7472792,43 4969119,75  
11 7472806,25 4969103,38  
12 7472799,76 4969097,93  
16 7472794,51 4969093,52  
20 7472788,84 4969100,04

Napomena :Situacija je rađena na  
Katastarsko topografskoj podlozi u digitalnom  
vektorskom obliku

P parcela= kat.parcela 5574 k.o.Pančevo = 221,00m²  
P parcela= kat.parcela 5575 k.o.Pančevo = 261,00m²  
= **482,00m²**

Pbruto stambeni objekat = 1790,00 m²

Pbruto nadzemno stamb.obj. = 1652,00 m²

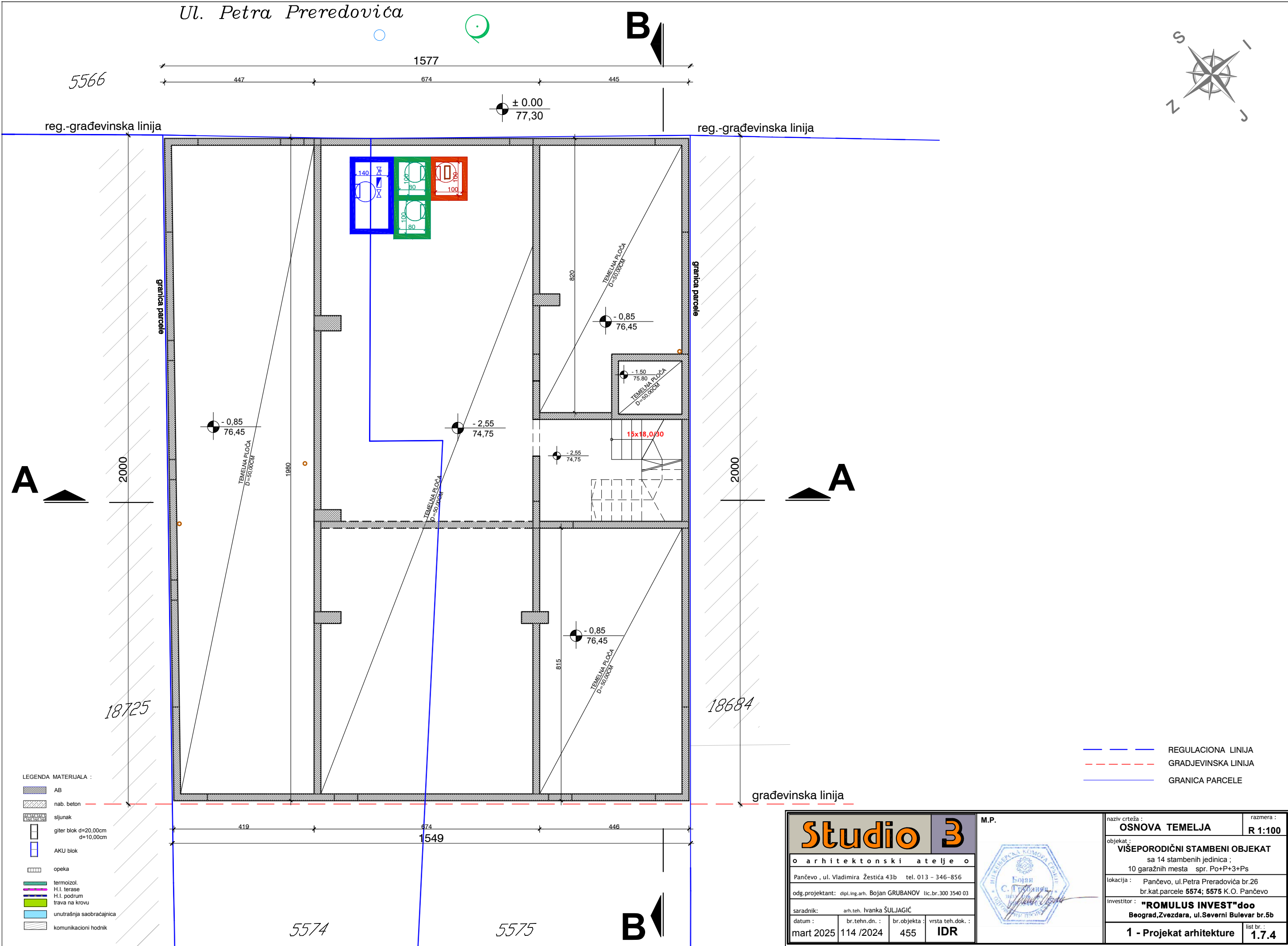
VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

kota terena: ±0,00 (77,30)  
kota poda prizemlja stambenog dela: +0,20  
kota venca : +11,50 (88,80)  
kota slemena: +15,50 (92,80)

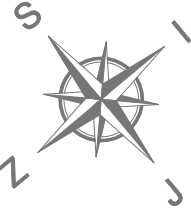
broj stambenih jedinica - 14  
parking mesta - 4 kom  
garažna mesta - 10 kom  
kontejneri: 3 kom u objektu

IZLAZ NA KROV

|                                                                  |  |      |                                                                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------------|--|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <div>Studio 3</div>                                              |  | M.P. | naziv crteža :                                                                                             |                  |
| o arhitektonski atelje o                                         |  |      | SITUACIJA sa osnovom krova                                                                                 |                  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856           |  |      | objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |                  |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |      | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                   |                  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                               |  |      | investitor :                                                                                               | razmera :        |
| datum : br.tehn.dn. : br.objekta : vrsta teh.dok. :              |  |      | ROMULUS INVEST doo<br>Beograd, Zvezdara Severni bulevar 5b                                                 | R 1:200          |
| mart 2025 114/2024 455 IDR                                       |  |      | 1- Projekat arhitekture                                                                                    | list br. : 1.7.3 |



Ul. Petra Preradovića



5566

1577

1567

447

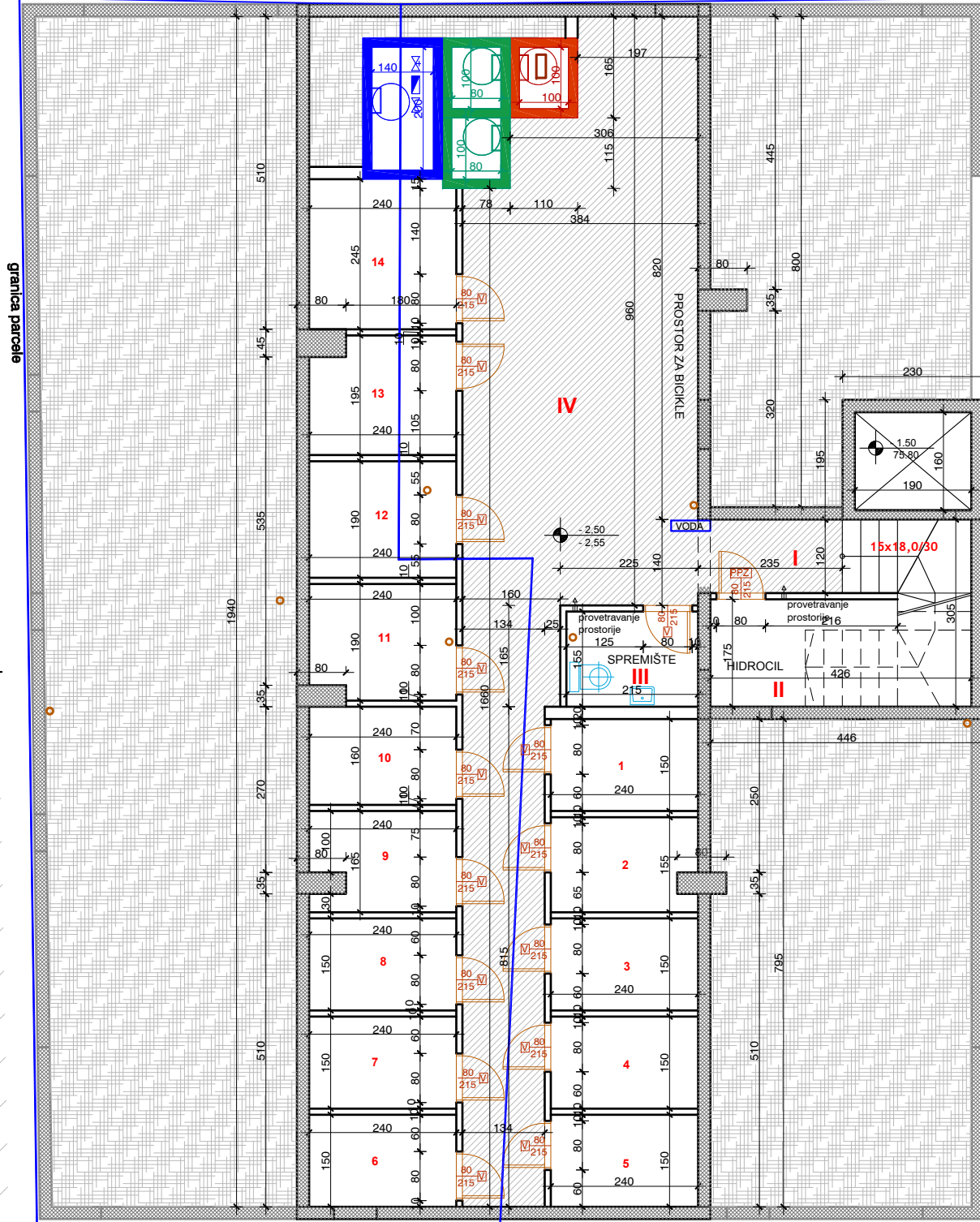
674

445

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

reg.-građevinska linija



### OSNOVA PODRUMA

#### ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                            |        |       |             |
|--------------------|----------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije           | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST          | 2,58   | 6,70  | ker.pločice |
| II                 | MAŠ.PROSTORIJA za HIDROCIL | 5,34   | 9,61  | beton       |
| III                | SPREMIŠTE                  | 3,32   | 7,40  | ker.pločice |
| IV                 | HODNIK                     | 46,43  | 46,48 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                            | 57,67  |       |             |

$\Sigma = 57,67 \text{ m}^2 - 3 \% = 55,94 \text{ m}^2$

**Σneto «zaj.pr» = 55,94 m²**

#### POMOĆNE PROSTORIJE-ostave

| LEGENDA PROSTORIJA |                  |        |       |             |
|--------------------|------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | OSTAVA 1         | 3,48   |       | ker.pločice |
| 2                  | OSTAVA 2         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA 3         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA 4         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 5                  | OSTAVA 5         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 6                  | OSTAVA 6         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 7                  | OSTAVA 7         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 8                  | OSTAVA 8         | 3,50   |       | ker.pločice |
| 9                  | OSTAVA 9         | 3,63   |       | ker.pločice |
| 10                 | OSTAVA 10        | 3,72   |       | ker.pločice |
| 11                 | OSTAVA 11        | 4,27   |       | ker.pločice |
| 12                 | OSTAVA 12        | 4,42   |       | ker.pločice |
| 13                 | OSTAVA 13        | 4,33   |       | ker.pločice |
| 14                 | OSTAVA 14        | 5,65   |       | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                  | 54,00  |       |             |

**Σneto «pom.pr» = 54,00 m²**

**Σbruto podruma = 138,00 m²**  
**Σneto «zajedničke pr.» = 55,94 m²**  
**Σneto «pomoćne pr.» = 54,00 m²**  
**Σneto podruma = 109,94 m²**

#### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giter blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. podrum
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

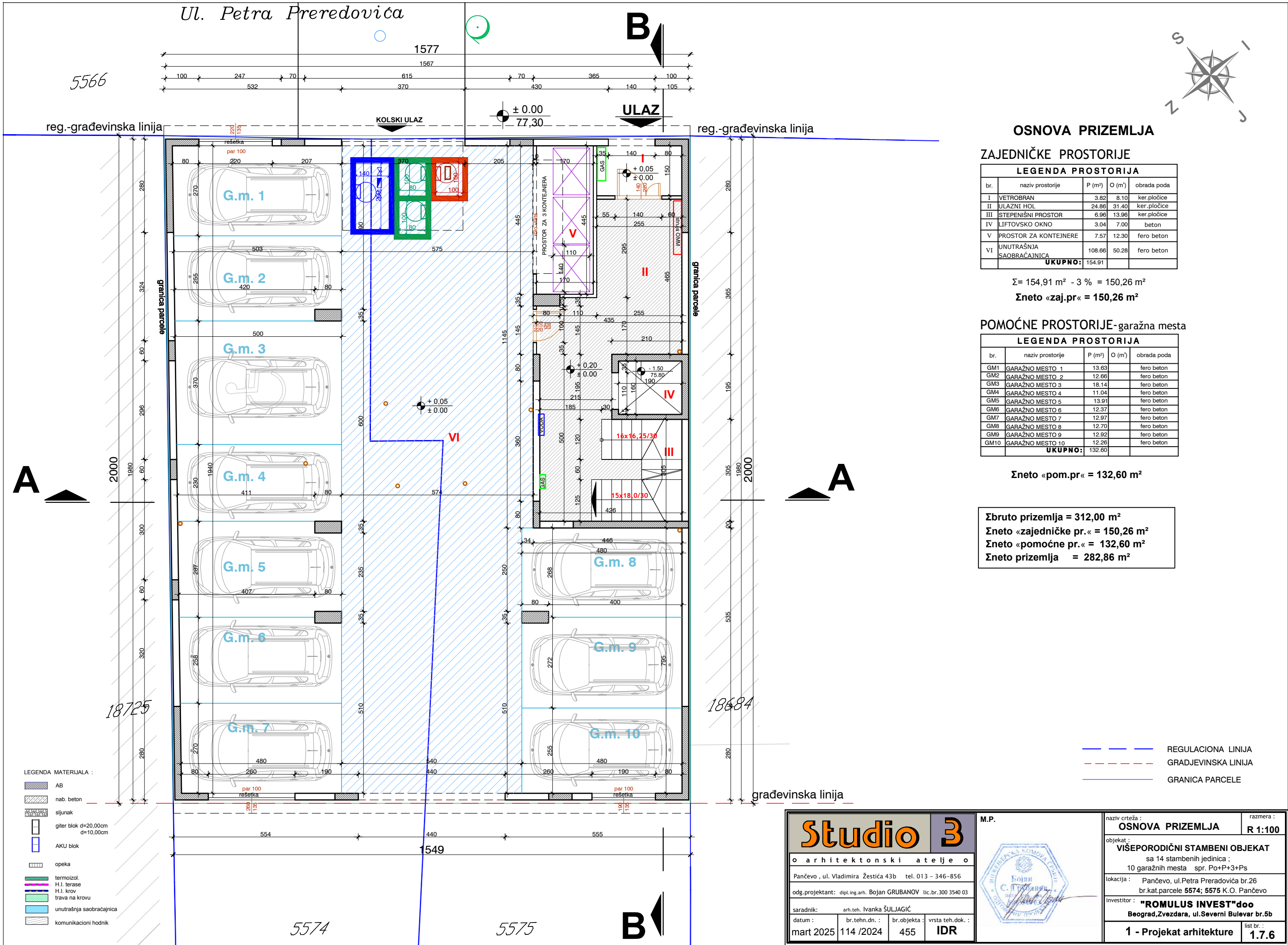
**Studio 3**

o arhitektonski atelje o  
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856  
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03  
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ  
datum: mart 2025 br.tehn.dn.: 114 /2024 br.objekta: 455 vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža: **OSNOVA PODRUMA** razmera: **R 1:100**  
objekat: **VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps  
lokacija: Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26  
br.kat.parcele **5574; 5575** K.O. Pančevo  
investitor: **"ROMULUS INVEST" d.o.o**  
Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b  
**1 - Projekat arhitekture** list br.: **1.7.5**

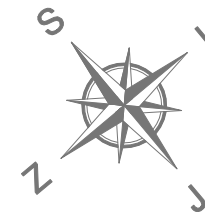


Ul. Petra Preradovića

5566

1577

B



reg.-građevinska linija

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

## OSNOVA I SPRATA

### STAN br.1 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.13  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |       |             |

$$\Sigma = 45,64 \text{ m}^2 - 3 \% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 3,15 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 1»} = 47,42 \text{ m}^2$$

### STAN br.2 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51  | parket      |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60 | ker.pločice |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 13.77  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAĆA SOBA           | 11.73  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |       |             |

$$\Sigma = 77,65 \text{ m}^2 - 3 \% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 9 | LODJA | 4,35 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 2»} = 79,67 \text{ m}^2$$

### STAN br.3 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.14  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |       |             |

$$\Sigma = 54,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 3,25 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 3»} = 56,44 \text{ m}^2$$

### STAN br.4 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

$$\Sigma = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 3,30 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 4»} = 57,68 \text{ m}^2$$

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |       |             |

$$\Sigma = 22,68 \text{ m}^2 - 3 \% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zaj.pr»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zbruto I sprat} = 322,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zajedničke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lođe, terase} = 14,05 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 241,21 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto I sprata} = 263,21 \text{ m}^2$$

### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

građevinska linija

# Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: br.tehn.dn.: br.objekta: vrsta teh.dok.:

mart 2025 114 /2024 455 IDR

M.P.

razmera: R 1:100

objekat: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT sa 14 stambenih jedinica; 10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija: Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26 br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

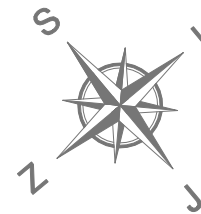
investitor: "ROMULUS INVEST" d.o.o. Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b

1 - Projekat arhitekture

list br.: 1.7.7

Ul. Petra Preradovića

1577



5566

reg.-građevinska linija

± 0.00  
77,30

reg.-građevinska linija

## OSNOVA II SPRATA

### STAN br.5 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.64   | 10.80 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 4.81   | 8.81  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.12  | 13.88 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 14.94  | 15.60 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.13  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 45.64  |       |             |

$$\Sigma = 45,64 \text{ m}^2 - 3\% = 44,27 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 5,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 5»} = 49,77 \text{ m}^2$$

### STAN br.6 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 9.63   | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET-SERVIS          | 3.20   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 4.34   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.64   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 12.53  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 20.81  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 13.77  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAĆA SOBA           | 11.73  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 77.65  |       |             |

$$\Sigma = 77,65 \text{ m}^2 - 3\% = 75,32 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 9 | LODJA | 7,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 6»} = 82,82 \text{ m}^2$$

### STAN br.7 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 7.20   | 13.55 | ker.pločice |
| 2                  | KUPATILO               | 5.00   | 9.12  | ker.pločice |
| 3                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 16.06  | 19.24 | ker.pločice |
| 4                  | DNEVNI BORAVAK         | 16.44  | 16.27 | parket      |
| 5                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.14  | 13.00 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 54.84  |       |             |

$$\Sigma = 54,84 \text{ m}^2 - 3\% = 53,19 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 6 | LODJA | 5,60 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 7»} = 58,79 \text{ m}^2$$

### STAN br.8 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAĆA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAĆA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

$$\Sigma = 56,07 \text{ m}^2 - 3\% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 8»} = 60,88 \text{ m}^2$$

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 15.33  | 23.17 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 22.68  |       |             |

$$\Sigma = 22,68 \text{ m}^2 - 3\% = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zaj.pr»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zbruto II sprat} = 329,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zajedničke pr.»} = 22,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto grejne površine} = 227,16 \text{ m}^2$$

$$\text{lode, terase} = 25,10 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 252,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto II sprata} = 274,26 \text{ m}^2$$

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

### LEGENDA MATERIJALA:

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- kommunikacioni hodnik

građevinska linija

Studio

3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža:

OSNOVA II SPRATA

razmera:

R 1:100

objekat:

VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT

sa 14 stambenih jedinica;

10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija:

Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26

br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor:

"ROMULUS INVEST" doo

Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b

1 - Projekat arhitekture

list br.: 1.7.8

Ul. Petra Preradovića

1577

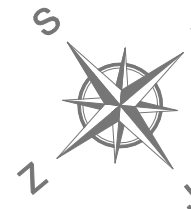
B

5566

reg.-građevinska linija

± 0.00  
77.30

reg.-građevinska linija



## OSNOVA III SPRATA

### STAN br.9 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 15.84  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAČA SOBA           | 11.31  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |       |             |

$$\Sigma = 76,69 \text{ m}^2 - 3 \% = 74,38 \text{ m}^2$$

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 9»} = 84,88 \text{ m}^2$$

### STAN br.10 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05  | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04  | ker.pločice |
| 4                  | DEGAZMAN               | 6.12   | 10.64 | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40  | ker.pločice |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.52  | 14.70 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.36   | 12.60 | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71 | ker.pločice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 19.42  | 17.87 | parket      |
| 10                 | SPAVAČA SOBA           | 12.84  | 16.92 | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87  | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                        | 106.61 |       |             |

$$\Sigma = 106,61 \text{ m}^2 - 3 \% = 103,41 \text{ m}^2$$

|         |       |       |             |
|---------|-------|-------|-------------|
| 10      | LODJA | 5,60  | ker.pločice |
| 11      | LODJA | 10,60 | ker.pločice |
| UKUPNO: |       | 16,20 |             |

$$\text{Zneto «stan 10»} = 119,61 \text{ m}^2$$

### STAN br.11 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 6.11   | 11.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.68   | 7.83  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 10.56  | 13.30 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.27  | 14.60 | parket      |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 10.64  | 14.30 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.88   | 13.40 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 56.07  |       |             |

$$\Sigma = 56,07 \text{ m}^2 - 3 \% = 54,38 \text{ m}^2$$

|   |       |      |             |
|---|-------|------|-------------|
| 8 | LODJA | 6,50 | ker.pločice |
|---|-------|------|-------------|

$$\text{Zneto «stan 11»} = 60,88 \text{ m}^2$$

### ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |       |             |

$$\Sigma = 15,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zaj.pr.»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Šbruto III sprat} = 336,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto «zajedničke pr.»} = 15,36 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto grejne površine} = 232,17 \text{ m}^2$$

$$\text{lođe, terase} = 33,20 \text{ m}^2$$

$$\text{«stambeni pr.»} = 265,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Zneto III sprata} = 280,73 \text{ m}^2$$

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

#### LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža: OSNOVA III SPRATA

razmera: R 1:100

objekat: VIŠEPOSRODIČNI STAMBENI OBJEKAT

sa 14 stambenih jedinica ;  
10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija: Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26

br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor: "ROMULUS INVEST" doo

Beograd, Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b

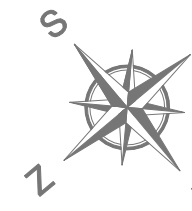
1 - Projekat arhitekture

list br.: 1.7.9

Ul. Petra Preradovića

1577

B



5566

reg.-građevinska linija

± 0.00  
77.30  
reg.-građevinska linija

## OSNOVA POVUČENOG SPRATA

STAN br.12 dvoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 11.06  | 16.08 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.06   | 7.60  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 5.91   | 8.72  | ker.pločice |
| 4                  | OSTAVA                 | 1.61   | 5.51  | ker.pločice |
| 5                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 11.45  | 15.52 | ker.pločice |
| 6                  | DNEVNI BORAVAK         | 17.45  | 19.60 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 15.84  | 15.60 | parket      |
| 8                  | SPAVAČA SOBA           | 11.31  | 14.80 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 76.69  |       |             |

 $\Sigma = 76,69 \text{ m}^2 - 3 \% = 74,38 \text{ m}^2$ 

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 9 | LODJA | 10,50 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

Zneto «stan 12» = 84,88 m²

STAN br.13 troiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 12.30  | 20.38 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 2.07   | 6.05  | ker.pločice |
| 3                  | OSTAVA                 | 2.02   | 6.04  | ker.pločice |
| 4                  | DEGAZMAN               | 6.12   | 10.64 | parket      |
| 5                  | KUPATILO               | 5.32   | 9.40  | ker.pločice |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.52  | 14.70 | parket      |
| 7                  | SPAVAČA SOBA           | 9.36   | 12.60 | parket      |
| 8                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 22.00  | 20.71 | ker.pločice |
| 9                  | DNEVNI BORAVAK         | 13.77  | 14.84 | parket      |
| 10                 | SPAVAČA SOBA           | 12.06  | 16.32 | parket      |
| 11                 | KUPATILO               | 3.64   | 7.87  | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                        | 100.18 |       |             |

 $\Sigma = 100,18 \text{ m}^2 - 3 \% = 97,17 \text{ m}^2$ 

|         |       |       |             |
|---------|-------|-------|-------------|
| 12      | LODJA | 12,60 | ker.pločice |
| 13      | LODJA | 10,60 | ker.pločice |
| UKUPNO: |       | 23,20 |             |

Zneto «stan 13» = 120,37 m²

STAN br.14 jednoiposoban

| LEGENDA PROSTORIJA |                        |        |       |             |
|--------------------|------------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije       | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| 1                  | PREDSOBLJE             | 5.90   | 10.90 | ker.pločice |
| 2                  | TOALET                 | 1.93   | 5.70  | ker.pločice |
| 3                  | KUPATILO               | 3.08   | 7.12  | ker.pločice |
| 4                  | KUHINJA sa TRPEZARIJOM | 9.40   | 12.28 | ker.pločice |
| 5                  | DNEVNI BORAVAK         | 15.10  | 15.90 | parket      |
| 6                  | SPAVAČA SOBA           | 11.37  | 13.60 | parket      |
| UKUPNO:            |                        | 46.78  |       |             |

 $\Sigma = 46,78 \text{ m}^2 - 3 \% = 45,37 \text{ m}^2$ 

|   |       |       |             |
|---|-------|-------|-------------|
| 7 | LODJA | 16,70 | ker.pločice |
|---|-------|-------|-------------|

Zneto «stan 14» = 62,07 m²

## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

| LEGENDA PROSTORIJA |                    |        |       |             |
|--------------------|--------------------|--------|-------|-------------|
| br.                | naziv prostorije   | P (m²) | O (m) | obrada poda |
| I                  | STEPENIŠNI PODEST  | 8.49   | 13.90 | ker.pločice |
| II                 | STEPENIŠNI PROSTOR | 7.35   | 14.50 | ker.pločice |
| UKUPNO:            |                    | 15.84  |       |             |

 $\Sigma = 15,84 \text{ m}^2 - 3 \% = 15,36 \text{ m}^2$ 

Zneto «zaj.pr» = 15,36 m²

Šbruto pov.sprat = 336,00 m²

Zneto «zajedničke pr.» = 15,36 m²

Zneto grejne površine = 216,92 m²

lođe, terase = 50,40 m²

«stambeni pr.» = 267,32 m²

Zneto pov.sprata = 282,68 m²

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

## LEGENDA MATERIJALA :

- AB
- nab. beton
- sljunak
- giler blok d=20,00cm  
d=10,00cm
- AKU blok
- opeka
- termoizol.
- H.I. terase
- H.I. krov
- trava na krovu
- unutrašnja saobraćajnica
- komunikacioni hodnik

građevinska linija

**Studio 3**

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: mart 2025

br.tehn.dn.: 114 /2024

br.objekta: 455

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.



naziv crteža : OSNOVA POVUČENOG SPR.

razmera : R 1:100

objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

sa 14 stambenih jedinica ;

10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps

lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26

br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo

investitor : "ROMULUS INVEST"do o

Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b

1 - Projekat arhitekture

list br.: 1.7.10



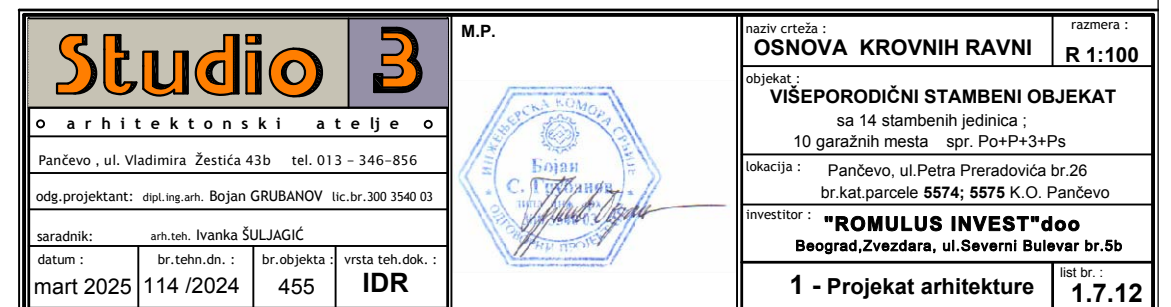
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | AB                                |
|  | nab. beton                        |
|  | slijanak                          |
|  | giter blok d=20,00cm<br>d=10,00cm |
|  | AKU blok                          |
|  | opeka                             |
|  | termoizol.                        |
|  | H.I. terase                       |
|  | H.I. krov                         |
|  | trava na krovu                    |
|  | unutrašnja saobraćajna            |
|  | komunikacioni hodnik              |





REGULACIONA LINIJA  
 GRADJEVINSKA LINIJA  
 GRANICA PARCELE

|                                                                                             |                               |                      |                                                                                                                          |                                 |                             |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <div> <div> Studio 3 </div> <div> o a r h i t e k t o n s k i   a t e l j e o </div> </div> |                               | M.P. <div> </div>    | naziv crteža :<br><b>OSNOVA IZLAZA NA KROV</b>                                                                           |                                 | razmera :<br><b>R 1:100</b> |                             |
| Pančevo , ul. Vladimira Žeštica 43b    tel. 013 – 346-856                                   |                               |                      | objekat :<br><b>VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta    spr. Po+P+3+Ps |                                 |                             |                             |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV    lic.br.300 3540 03                          |                               |                      | lokacija :    Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574 ; 5575</b> K.O. Pančevo                      |                                 |                             |                             |
| saranidnik:    arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                                                     |                               |                      | investitor : <b>"ROMULUS INVEST"do o</b><br>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b                                   |                                 |                             |                             |
| datum :<br>mart 2025                                                                        | br .teh.n.dn. :<br>114 / 2024 | br .objekta :<br>455 | vrsta teh. dok. :<br><b>IDR</b>                                                                                          | <b>1 - Projekat arhitekture</b> |                             | list br. :<br><b>1.7.11</b> |



POVUČENI SPRAT

III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

PRIZEMLJE

POVUČENI SPRAT

III SPRAT

II SPRAT

I SPRAT

PODRUM

SPREMIŠTE

HIDROCIL

odimljavanje  
stepenišnog jezgra

granica parcele

granica parcele

- LEGENDA MATERIJALA :
- AB
  - nab. beton
  - sljunak
  - giter blok d=20,00cm  
d=10,00cm
  - AKU blok
  - opeka
  - termoizol.
  - H.I. terase
  - H.I. krov
  - trava na krovu
  - unutrašnja saobraćajnica
  - komunikacioni hodnik

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg. projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

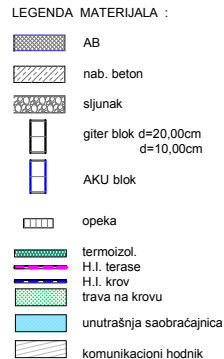
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : mart 2025  
br.tehn.dn. : 114 /2024  
br.objekta : 455  
vrsta teh.dok. : IDR

M.P.



|                |                                                                                                  |            |         |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| naziv crteža : | PRESEK A - A                                                                                     | razmera :  | R 1:100 |
| objekat :      | VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |            |         |
| lokacija :     | Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo                   |            |         |
| investitor :   | "ROMULUS INVEST"do.o<br>Beograd,Zvezdara, ul. Severni Bulevar br.5b                              |            |         |
| list br. :     | 1 - Projekat arhitekture                                                                         | list br. : | 1.7.13  |



U slučaju da su dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m (3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE

|                                                                  |  |                          |  |                                                                                                                      |  |                                 |  |
|------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| <b>Studio 3</b>                                                  |  | M.P.                     |  | naziv crteža :<br><b>PRESEK B - B</b>                                                                                |  | razmera :<br><b>R 1:100</b>     |  |
| o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o                        |  |                          |  | objekat :<br><b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |                                 |  |
| Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 – 346-856            |  |                          |  | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo                     |  |                                 |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arch. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  |                          |  | investitor : <b>"ROMULUS INVEST"do o</b><br><b>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b</b>                        |  |                                 |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                               |  |                          |  | list br. :                                                                                                           |  |                                 |  |
| datum : mart 2025                                                |  | br.tehn.dn. : 114 / 2024 |  | br.objekta : 455                                                                                                     |  | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b>     |  |
|                                                                  |  |                          |  |                                 |  | <b>1 - Projekat arhitekture</b> |  |
|                                                                  |  |                          |  |                                                                                                                      |  | <b>1.7.14</b>                   |  |



Ukupna površina ulične severoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 179,85 m<sup>2</sup>. Ukupno površina zauzeća-lođa koje prate pravac linije ulice (ispust od 0,30m-1,20m), na uličnoj fasadi iznose 10,82 m<sup>2</sup>, što je oko 6,01 % zauzeća (Za ispade na uličnom frontu širem od 10,0m dozvoljeni su ispadi max 1,20m , zauzeća 40% ulične fasade iznad prizemlja nad regulacijom 3,00m)

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

|                                                                 |  |                                                        |  |                                                                                                               |  |                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Studio 3                                                        |  | M.P.                                                   |  | naziv crteža :<br>ULIČNA FASADA                                                                               |  | razmera :<br>R 1:100                                                                         |  |
| o arhitektonski atelje o                                        |  | Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856 |  | objekat :<br>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  | lokacija :<br>Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  | sarađnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                     |  | investitor : "ROMULUS INVEST"doo<br>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b                                |  | list br. :<br>1 - Projekat arhitekture                                                       |  |
| datum : mart 2025                                               |  | br.tehn.dn. : 114 /2024                                |  | br.objekta : 455                                                                                              |  | vrsta teh.dok. : IDR                                                                         |  |



Ukupna površina dvorišne jugozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 176,70 m<sup>2</sup>.  
Ukupno površina zauzeća ispada-lođa (ispust od 0,30m-1,20m) na dvorišnoj fasadi iznos  
26,40m<sup>2</sup>, što je 14,94 % zauzeća (Za ispade na delu objekta prema zadnjem dvorištu -  
max 1,20m , max.dozvoljeno 30% zadnje fasade iznad prizemlja)

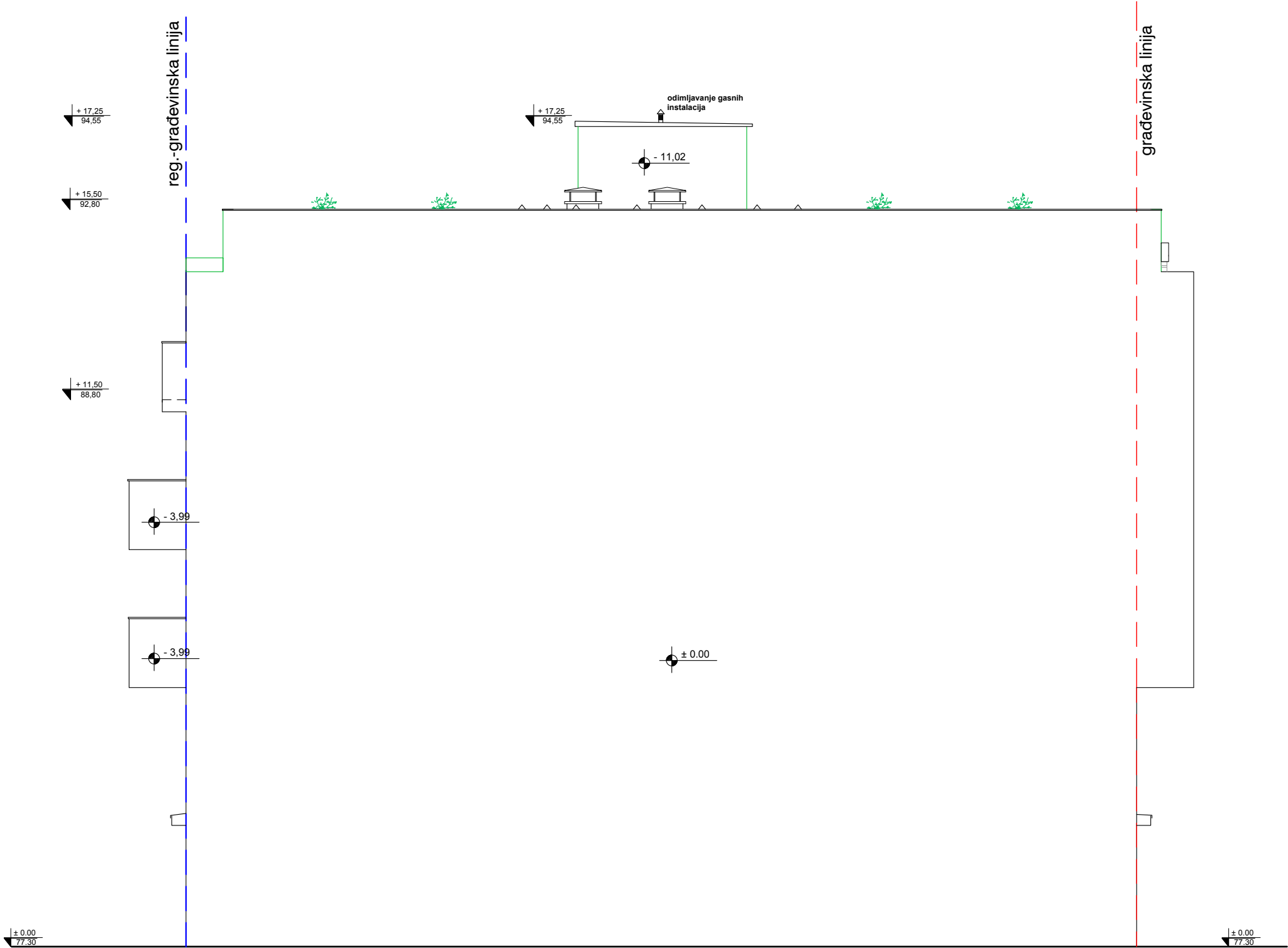
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

|                                                                 |                         |                  |                                                                                                                      |                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Studio 3</b>                                                 |                         | M.P.             | naziv crteža :<br><b>DVORIŠNA FASADA</b>                                                                             | razmera :<br><b>R 1:100</b> |
| o arhitektonski atelje o                                        |                         |                  | objekat :<br><b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT</b><br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |                             |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856          |                         |                  | lokacija : Pančevo, ul. Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo                     |                             |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |                         |                  | investitor : <b>"ROMULUS INVEST"doo</b><br>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b                                |                             |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                              |                         |                  | list br. : <b>1.7.16</b>                                                                                             |                             |
| datum : mart 2025                                               | br.tehn.dn. : 114 /2024 | br.objekta : 455 | vrsta teh.dok. : <b>IDR</b>                                                                                          |                             |

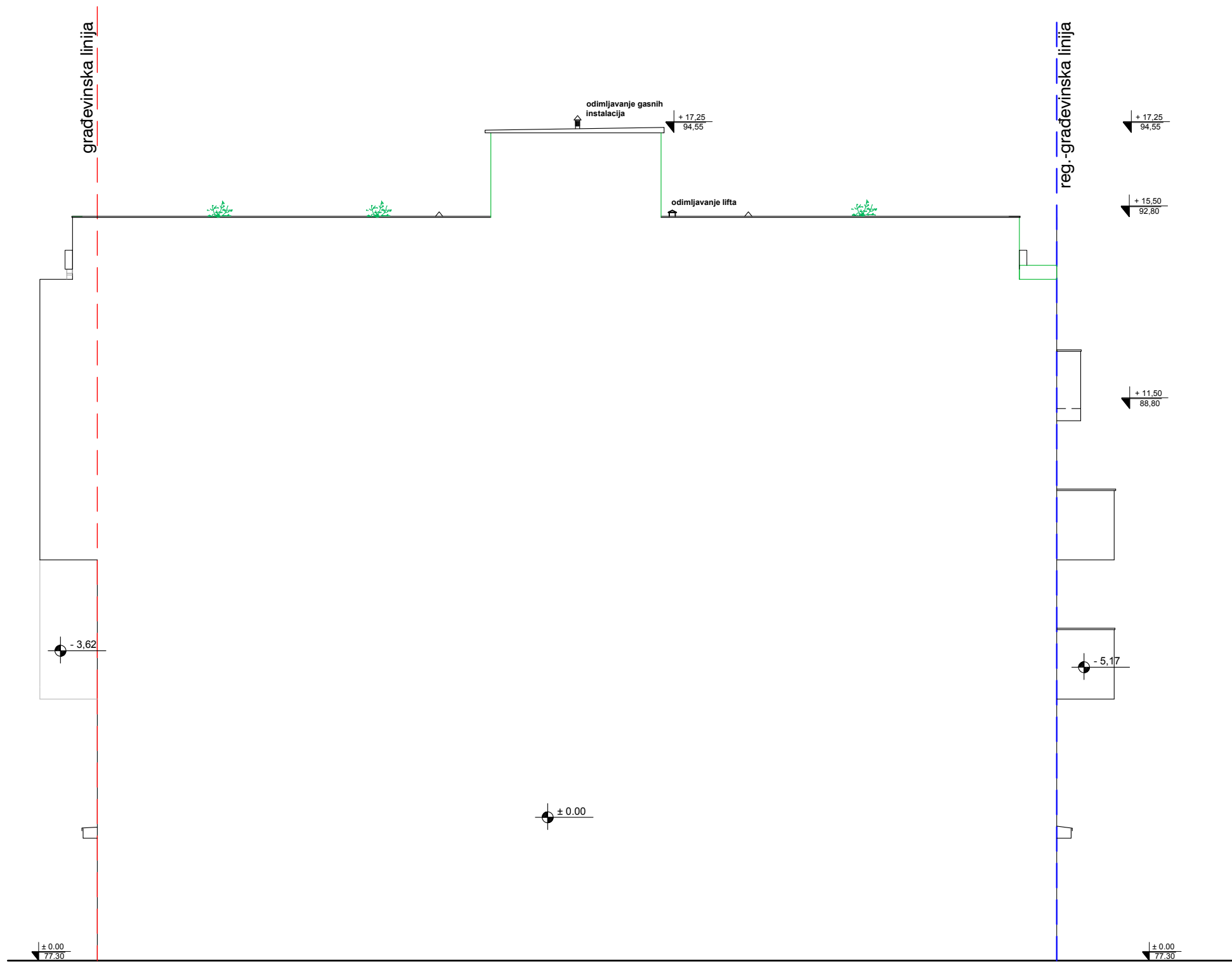
Ul. Petra Preradovića

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lode uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata. Lode sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

- REGULACIONA LINIJA  
GRADJEVINSKA LINIJA  
GRANICA PARCELE



|                                                                 |  |                                                        |  |                                                                                                               |  |                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Studio 3                                                        |  | M.P.                                                   |  | naziv crteža :<br>BOČNA FASADA                                                                                |  | razmera :<br>R 1:100                                                                        |  |
| o arhitektonski atelje o                                        |  | Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856 |  | objekat :<br>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  | lokacija :<br>Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele 5574; 5575 K.O. Pančevo |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03 |  | sarađnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                     |  | investitor :<br>"ROMULUS INVEST"do o<br>Beograd,Zvezdara, ul.Severnog Bulevara br.5b                          |  | list br. :<br>1 - Projekat arhitekture                                                      |  |
| datum :<br>mart 2025                                            |  | br.tehn.dn. :<br>114 /2024                             |  | br.objekta :<br>455                                                                                           |  | vrsta teh.dok. :<br>IDR                                                                     |  |



Ul. Petra Preradovića

Na bočnim fasadama prema susednim parcelama 18725; 18684 k.o.Pančevo; nisu predviđeni otvori. Lode uz susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata. Lode sa dvorišne strane koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m ( 3,62m) od susedne granice parcele imaju pun zid prema bočnim granicama u celoj spratnoj visini tako da ne ugrožava privatnost susednih objekata.

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE

|                                                                                    |  |  |                                                                                                  |                                                                                                               |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>Studio 3</div>                                                                |  |  | M.P.                                                                                             | <div>naziv crteža :<br/>BOČNA FASADA</div> <div>razmera :<br/>R 1:100</div>                                   |  |
| o arhitektonski atelje o                                                           |  |  | <div></div> | objekat :<br>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT<br>sa 14 stambenih jedinica ;<br>10 garažnih mesta spr. Po+P+3+Ps |  |
| Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856                             |  |  |                                                                                                  | lokacija : Pančevo, ul.Petra Preradovića br.26<br>br.kat.parcele <b>5574; 5575</b> K.O. Pančevo               |  |
| odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03                    |  |  |                                                                                                  | investitor : <b>"ROMULUS INVEST"do o</b><br>Beograd,Zvezdara, ul.Severni Bulevar br.5b                        |  |
| saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ                                                 |  |  |                                                                                                  | list br. :<br>1 - Projekat arhitekture<br>1.7.18                                                              |  |
| datum : br.tehn.dn. : br.objekta : vrsta teh.dok. :<br>mart 2025 114 /2024 455 IDR |  |  |                                                                                                  |                                                                                                               |  |