

ПАНУРБИС

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

ГЛАВНА СВЕСКА за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево,

ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом новог објекта

ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

Бр.техн.днев. 15.25.

Локација: катастарска парцела топ.бр. 18929 К.О. Панчево,

Ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Инвеститор: ДОО „КЛУПКО“, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

За ДОО„Панурбис“
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, децембар 2025. године

Главна свеска
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом новог објекта
ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

ГЛАВНА СВЕСКА

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:

ДОО „КЛУПКО“,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Објекат:

**Изградња –
ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ
ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
**изградњом новог објекта
ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И
МАЛО**

Врста техничке документације:

ИДР – Идејно решење

Врста радова:

Нова градња

Главни пројектант:

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

Потпис:

A blue circular professional stamp from the Serbian Engineering Chamber (Инжењерска комора Србије). The stamp contains the name "Ала В. Филиповић" (Alja V. Filipović), the title "дипл. инж. арх." (dipl. eng. arch.), and the license number "300 3559 03". The stamp also includes the text "ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ" (Responsible Designer). A blue ink signature is written over the stamp.

Број дела пројекта:
Место и датум:

15.25
Панчево, децембар 2025. године

0.1. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

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

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025*) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (*"Сл. гласник РС", бр. 96/2025*), као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом новог објекта - ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО** на кат.пар.топ.бр. 18929 К.О.Панчево одређује се:

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

Инвеститор:

ДОО „КЛУПКО“,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Одговорно лице/заступник:

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

Потпис:



По овлашћењу:




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

Број дела пројекта:
Место и датум:

15.25.
Панчево, децембар 2025. године

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Главни пројектант Идејног решења за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** сграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом новог објекта - ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО** на кат.пар.топ.бр. 18929 К.О.Панчево.

Алла Филиповић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 15.25.
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 15.25.

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

Број лиценце: лиценца бр. 300 3559 03

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

15.25.
Панчево, децембар 2025. године

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 15.25.
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 15.25.

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

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



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

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



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова:	Нова градња	
категирија објекта:	В	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	123002 – ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд., преко 400 м2 или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022)	
место:	Ул. Милоша Обреновића бр.12 , Панчево	
број катастарске парцеле/списак кат. парцела и катастарска општина објекта:	кат.пар. 18929 К.О. Панчево,	
број кат. парц/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	Кат.пар. 18929 КО Панчево, кат пар. 18125/1 К.О. Панчево	
број кат.парц/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	Постојећи прикључци на јавну саобраћајницу на кат.пар. 8057 К.О. Панчево– ул.Милоша Обреновића и кат.пар. 18125/1 К.О. Панчево – ул. Војвођански булевар	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	Планирао је прикључење са максималном ангажованом снагом 200кW из постојеће ТС „КЛУПКО 3“ са мерењем на средњем напону, у оквиру одобрене снаге објекта (1800 кW) без потребе за повећањем снаге. Број бројила: 60005845 Место мерења: 4010547771
Врста прикључка	Трајни
Врста мерног уређаја	/
Начин грејања	Грејање на струју
Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстани по улазима)	/
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстани по улазима)	/
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	
Нетипични потрошачи	Не постоје
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	Не постоје
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну инсталацију	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
прикључак на канализациону инсталацију	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
прикључак на атмосферску инсталацију	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
прикључак на саобраћајну инфраструктуру	Планиран прикључење на кат.пар 8057 и 18125/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12 и ул. Војвођански булевар, преко постојећих саобраћајних прикључака
прикључак на гасну инфраструктуру	Није предвиђено прикључење на мрежу гаса

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:	/
/	/

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	7x18a72m ²
	укупна БРГП надземно:	1783,28m ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	1783,28m ²
	укупна НЕТО површина:	1736,56m ²
	Бруто површина приземља:	1783,28m ²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	1783,28m ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Слеме: +7.87м Атика: +8.25м
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 84.72нмв Венац: 85.10нмв
	чиста спратна висина:	350цм
	број функционалних јединица/број станова:	1 продајни простор
	број паркинг места:	Укупно 25 ПИМ од којих су два намењена особама са инвалидитетом
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Термоизолациони фасадни панел и алубонд
	оријентација слемена:	З-И
	нагиб крова:	2%
	материјализација крова:	ТР лим

процент зелених површина:	Минимално под зеленим површинама = 30% % (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)	10780,8m² (15,00%)
индекс заузетости:	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ : - под објектима; Постојећи објекти 25558m ² + планирано 1783,28m ² =27341,28m ² /38,004%	
Поплочање и други објекти:	манипулативне површине 33749,92m ² /46,96%	
Процент заузетости (објекат + пополочање и други објекти):	Мин 85%	85%
индекс изграђености:		0,45
друге карактеристике објекта:	/	
предрачунска вредност објекта:		Око 85.000.000,00 дин

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Објекат: Зграда за трговину на велико и мало, спратности Пр
Инвеститор: ДОО „КЛУПКО“, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
Локација: катастарска парцелама топ.бр. 18929 К.О.Панчево
ул.Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 18929 К.О. Панчево, изградњом новог објекта - зграда за трговину на велико и мало, спратности (Пр). Планирани објекат је пословне намене, изграђен од префабрикованих елемената.

Предмет овог Идејног решења је у склопу постојећег пословног комплекса где су према евиденцији Републичког геодетског завода сви објекти легалног статуса. Објекат бр. 10 је у обухвату овог идејног решења (планирано је рушење објекта у циљу изградње планираног објекта) док се остали објекти на парцели задржавају и нису предмет овог идејног решења. Обухват овог пројекта биће посматран као посебна целина у нумеричкој документацији као и у својој функцији, док ће урбанистички параметри бити приказани на нивоу комплетне парцеле, односно комплетног пословног комплекса.

Новопланирани објекат је постављен као слободностojeћи у издвојеном блоку који се налази у западном делу постојећег пословног комплекса. Објекат је позициониран на тај начин да не ремети постојеће саобраћајне токове пословног комплекса већ се уклапа у постојећу саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Пројекат изградње планираног објекта, зграда за трговину на велико и мало, је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана као и функционална и организациона структура постојећег пословног комплекса.

Планирани објекат чини јединствени отворени продајни простор са издвојеним мокрим чвором за запослене и посебном пословном целином која је у функцији продајног простора.

За потребе паркирања обезбеђено је укупно 25 паркинг места на сопственој парцели од којих су два предвиђена за особе са инвалидитетом.

Планирани објекат је лоциран у Панчеву, на катастарској парцели 18929 К.О. Панчево. Саобраћајни и пешачки прилаз обезбеђени су путем постојећих саобраћајних токова пословног комплекса. Овим пројектом постојеће унутрашње саобраћајнице не трпе измене већ се планирани садржај својом организацијом прилагођава неометаном функционисању околних објеката. Увођењем новопроектване манипулативне површине нема измена у погледу диспозиције самих саобраћајница као и у погледу фреквентности саобраћајних токова који су у функцији економског обезбеђивања постојећих објеката.

Планирани објекат биће прикључен на постојећу инфраструктуру пословног комплекса у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

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

Приликом пројектовања предметног садржаја, поштоване су жеље и услови инвеститора, који је дефинисао диспозицију простора и притом уклађени са важећим Планом

Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 18929 К.О. Панчево, изградњом новог објекта - зграда за трговину на велико и мало, спратности Пр.

ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

Објекат је постављен као слободностojeћи у оквиру издвојеног блока дефинисаног постојећим унутрашњим саобраћајницама унутар постојећег пословног комплекса.

Габарит објекта је правоугаоне основе, димензија 30,81м x 57,88м x 30,88м x 57,88м.

За објекат је усвојена таква концепција која на основу дефинисаних параметара расположиве локације и функционалних захтева Инвеститора омогућава остварење једне пословне јединице – зграде за

тpовину на велико и мало.

Пpиступ објекту је омогућен преко постојеће манипулативне ширине као и планиране једносмерне саобраћајнице, ширине 4м, која обезбеђује противпожарни приступ објекту као и економским улазима у објекат, при чему је у потпуности уклопљен у постојеће токове унутрашњих саобраћајница постојећег пословног комплекса.

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

Висинска кота пода приземља је $\pm 0.00\text{m}$ у односу на коту околног тротоара.

У оквиру постојећег пословног комплекса изведене су унутрашње саобраћајнице у складу са самом функцијом комплекса. Новопроектовани објекат је позициониран тако да се постојећи саобраћајни токови не ремете. Нове манипулативне површине које су дефинисане за потребе изградње планираног објекта су уливане у постојеће саобраћајнице и на тај начин не ремете рад самог пословног комплекса као и функционисање економски приступ постојећих објеката бр.5 и бр.6. Прикључење на јавне саобраћајнице је планирано преко постојећих саобраћајних прикључака који су реализовани за потребе постојећег пословног комплекса.

Пешачки приступ је омогућен директно са јавне површине, преко унутрашње постојеће саобраћајне структуре.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нема потребе за додатном нивелацијом терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ – Зграда за трговину на велико и мало

Објекат је спратности Пр.

Укупна нето површина	1736,56м ²
Укупна бруто површина	1783,28м ²

ПРИЗЕМЉЕ

Планирани ОБЈЕКАТ 1 у приземљу садржи:

- Јединствени продајни простор
- Мокри чвор – мушки и женски тоалет
- Пословни простор који чине: ходник, 2 канцеларије, архива, чајна кухиња и WC.

Грејање објекта је планирано на струју.

Паркирање на парцели:

За потребе планираног објекта, у складу са важећим нормативом 1 ПМ / 70 м² нето пословног простора, у оквиру предметног подручја обезбеђено је укупно **25 паркинг места**, од чега су **2 паркинг места намењена особама са инвалидитетом**.

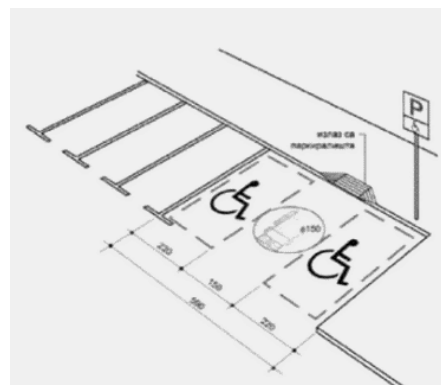
Нето површина објекта износи 1736,56 м², што према прописаном нормативу даје: $1736,56\text{m}^2 / 70\text{m}^2 / \text{ПМ} = 24,81\text{ПМ}$, па је усвојено 25 паркинг места.

У складу са прописима, број паркинг места за особе са инвалидитетом износи минимум 5% од укупног броја паркинг места:

5% од 25ПМ=1,25ПМ, , усвојена су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом.

Укупна површина паркирања 298,26м²

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



2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 18929 К.О. Панчево су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 18929 К.О. Панчево - 7h 18a 72m ²		
Објекат 1 - Зграда трговине	Објекат преузет из земљишне књиге	Бруто површина приземља - 4733m ² Спратност - Pr
Објекат 2 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 9998m ² Спратност - Pr
Објекат 3 - Помоћна зграда	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 33m ² Спратност - Pr
Објекат 4 - Помоћна зграда	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 33m ² Спратност - Pr
Објекат 5 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 5452m ² Спратност - Pr
Објекат 6 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 1853m ² Спратност - Pr+1
Објекат 7 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 452m ² Спратност - Pr
Објекат 8 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 1326m ² Спратност - Pr+1
Објекат 9 - Зграда пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 1429m ² Спратност - Pr+1
*Објекат 10 - Зграда текстилне индустрије	Објекат уписан по озаконjenju објеката	Бруто површина приземља - 545m ² Спратност - Pr+1
Објекат 11 - Објекат пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 172m ² Спратност - Pr
Објекат 12 - Објекат пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 54m ² Спратност - Pr
Објекат 13 - Објекат пословних услуга	Објекат има одобрење за употребу	Бруто површина приземља - 23m ² Спратност - Pr

Објекат бр. 10 је планиран за рушење за потребе изградње новопланираног објекта.

Површина катастарске парцеле 18929 К.О. Панчево је 7h 18a 72m². Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „КЛУПКО“ ДОО, статус приватне својине.

3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Носећа конструкција објекта је армирано-бетонска, монтажна, скелетног типа. Објекат је фундиран на темељима самцима, који су по обиму и унутар објекта повезани монтажним армирано-бетонским темељним гредама.

Основни конструктивни растер износи 15,0×9,5м. Носећи систем чине монтажни АВ стубови, међуспратне греде -подвлаке, као и монтажни кровни носачи.

Стубови су квадратног попречног пресека и носе главне кровне носаче. Кровну конструкцију чине главни АВ носачи већих распона и секундарни носачи – роњаче, преко којих је постављен високопрофилисани челични трапезни лим. Просторна стабилност кровне конструкције обезбеђена је челичним кровним спрегом у равни крова.

Подна конструкција приземља је изведена као плоча на тлу од армираног влакнастог бетона.

Качена надстрешница дуж фасада је челичне конструкције, конзолног система са затегама, ослоњена на армирано-бетонску носећу конструкцију и челичну фасадну потконструкцију.

Сви конструктивни елементи пројектовани су од бетона и арматуре прописаних класа чврстоће, у складу са важећим техничким прописима и стандардима.

4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

прикључак на водоводну мрежу:	на	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
прикључак на канализациону мрежу:	на	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
прикључак на атмосферску мрежу:	на	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка.
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	на	Планирао је прикључење са максималном ангажованом снагом 200кW из постојеће ТС „КЛУПКО 3“ са мерењем на средњем напону, у оквиру одобрене снаге објекта (1800 кW) без потребе за повећањем снаге. Број бројила: 60005845 Место мерења: 4010547771
Саобраћајни прикључак:		Планиран прикључење на кат.пар 8057 и 18125/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12 и ул. Војвођански булевар, преко постојећих саобраћајних прикључака
прикључак на гас		Није планирано прикључење на гас.

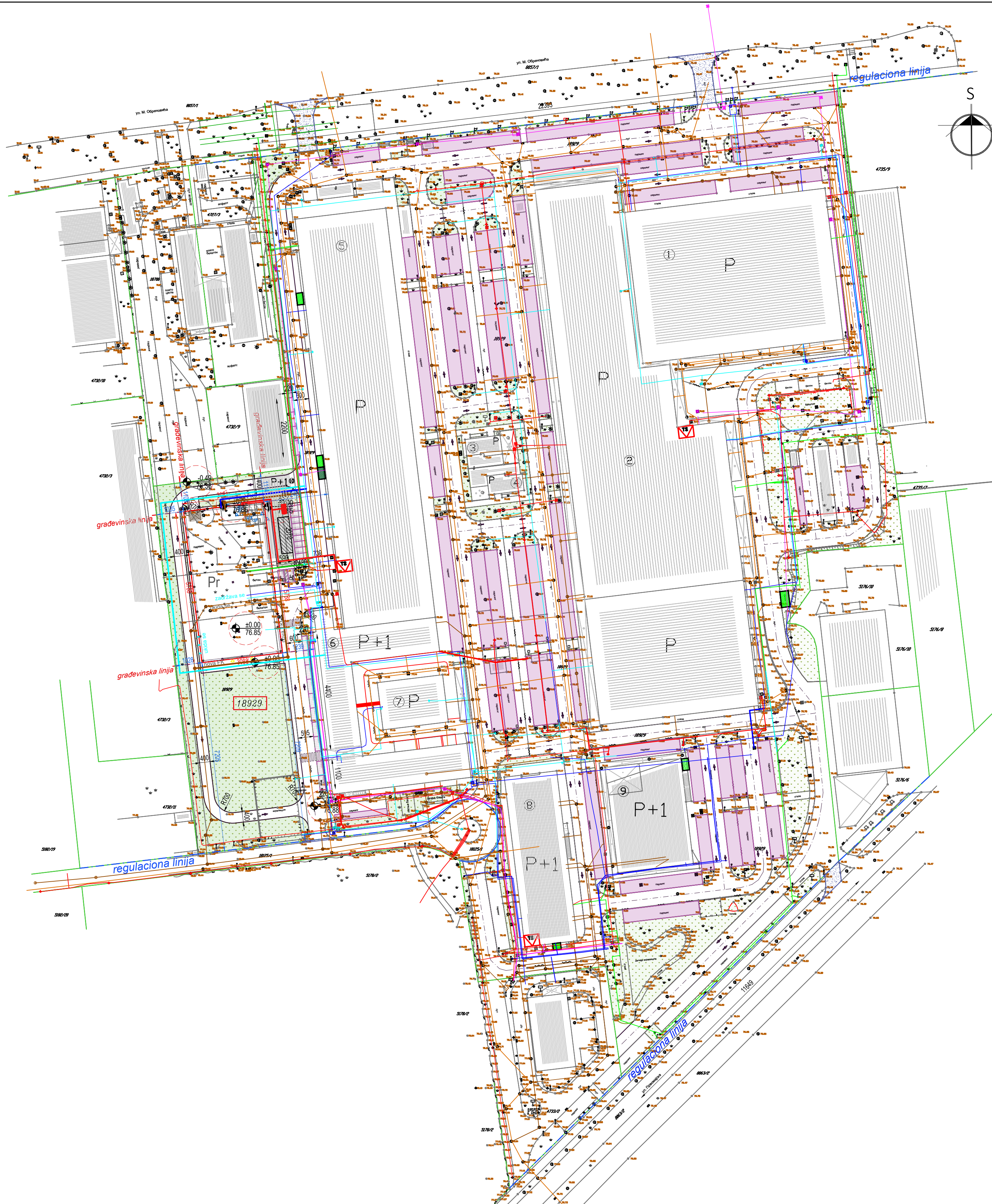
Одговорни пројектант:
дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца број: 300 3559-03



Главна свеска
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 18929 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Панчево, децембар 2025. године



POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU

Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 18929 K.O. Pančevo - 7h 18a 72m ²		
Objekat 1 - Zgrada trgovine	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 473m ² Spratnost - Pr
Objekat 2 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 998m ² Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 4 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 5 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 545m ² Spratnost - Pr
Objekat 6 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1853m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 7 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 452m ² Spratnost - Pr
Objekat 8 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1326m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 9 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1429m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 10 - Zgrada tekstilne industrije	Objekat upisan po ozakonjenju objekata	Bruto površina prizemlja - 545m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 11 - Objekat poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 172m ² Spratnost - Pr
Objekat 12 - Objekat poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 54m ² Spratnost - Pr
Objekat 13 - Objekat poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 23m ² Spratnost - Pr

*Objekat 10 - je planiran za rušenje za potrebe izgradnje novoplaniranog objekta

PARKIRANJE

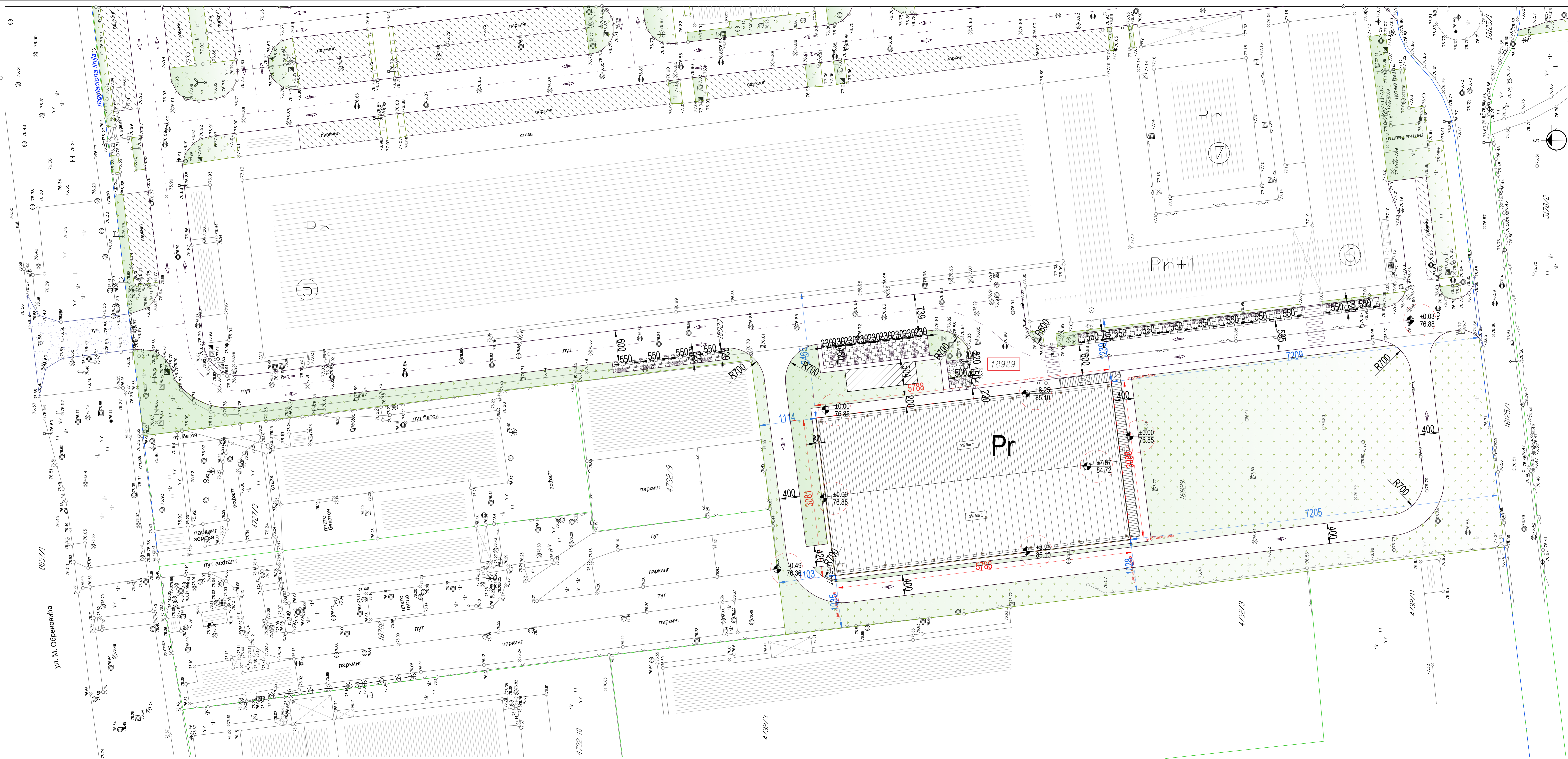
- Parking mesta
- Parking mesta namenjena novoplaniranom objektu
- PM 1-10, 22-25 - podužno parkiranje, dim 5,50m x 2,20m
- PM 11-12 - parking mesta za osobe sa invaliditetom dimenzije 5,0m x (2,20m+1,50m+2,20m)
- PM 13-21 - upravno parkiranje, dimenzije 4,80m x 2,30m

LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija
- Broj predmetne parcele
- Gabarit objekta
- Građevinska linija
- Zelenilo
- Ostale slobodne/manipulativne površine
- Parking mesta namenjena novoplaniranom objektu
- Parking mesta
- +0.22
77.50 Relativna kota
Absolutna kota
- Postojeći saobraćajni priključak
- Postojeće zone kontejnera
- Planirana zona kontejnera
- Postojeće trafostanice
- Fekalna kanalizacija
- Atmosferska kanalizacija
- Elektroenergetska mreža
- Vodovodna mreža
- Hidrantska mreža
- Gasovod
- Telekomunikaciona mreža
- Podzemni splinkler rezervoar

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

PANURBIS projektirni biro	Znak:	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
	IDR	Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat:	01 Projekat arhitekture Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Razmera: 1:1000 Br. lista : 01a



LEGENDA

- Granica parcele
- Regulaciona linija
- 18929 Broj predmetne parcele
- 18929 Gabarit objekta
- Građevinska linija
- Zelenilo
- Ostale slobodne/manipulativne površine
- Parking mesta namensena novoplinarnim objektu
- Parking mesta
- Relativna kota
- Asocijalna kota
- Postojeći saobraćajni priključak
- Podzemni splinkler rezervoar

- Količanje - gabarit
- Količanje - udaljenja
- Količanje - partor

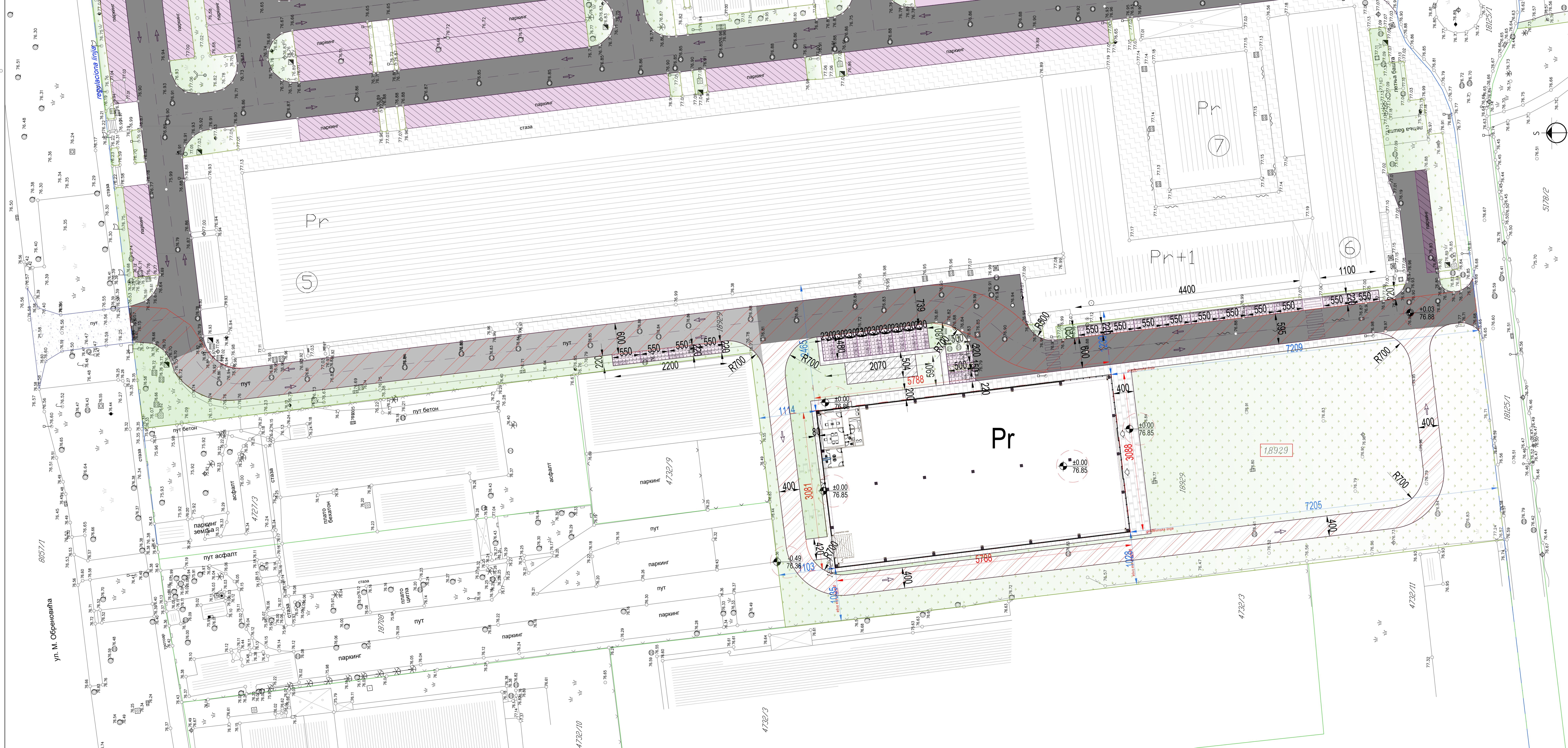
PANURBIS
projektni biro

Znak: Br. predmeta iz tehničkog dnevnika
IDR: I-10
Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Mišića Obradovića br.12, Pančevo
Mesto izrade: Pančevo
Projekat: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo

Datum projektovanja: Decembar 2025.
Projekat: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo

Diz. projektant: d.d.a. Alja Filipović, br.š.č. 500 3559 03
Projekat: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo

Projektant saradnik: d.d.a. Nataša Madrović
Crtao: d.d.a. Nataša Madrović
Mesto izrade: Pančevo
Projekat: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo
Skala: 1:250
Br. lista: 010



URBANISTIČKI PARAMETRI

POVIŠNA PARCELA KP 1809 K.O. Pančovo	UKUPNO PRIZNAJ
KATEGORIJA TERENOVA IZMJENE	178,229
BIVŠI IZDORNI PLOŠTA OBLASTI	178,229
BRJIG PLOŠTACI	178,229
NETO PLOŠTACI OBLASTI	178,229
VRSTA OBLASTI	IZMJENA TERENA IZMJENE
INDIKSI ZAPOSLENI	178,229
INDIKSI OPOSREDOVANJE	178,229
PROJEKCIJA IZMJENE TERENA	178,229
BRIGI FUNKCIONALNA JEDINICA	178,229
MATERIJALNA IZMJENA TERENA	178,229
MATERIJALNA IZMJENA TERENA	178,229

PARKIRANJE

- Parking mesta
- Parking mesta namijenjena novoplaniranom objektu

PM 1-10, 22-25 - poduzno parkiranje, dim 5.50m x 2.20m
 PM 11-12 - parking mesta za osobe sa invaliditetom dimenzije 5,0m x (2,20m+1,50m+2,20m)
 PM 13-21 - upravno parkiranje, dimenzije 4,80m x 2,30m

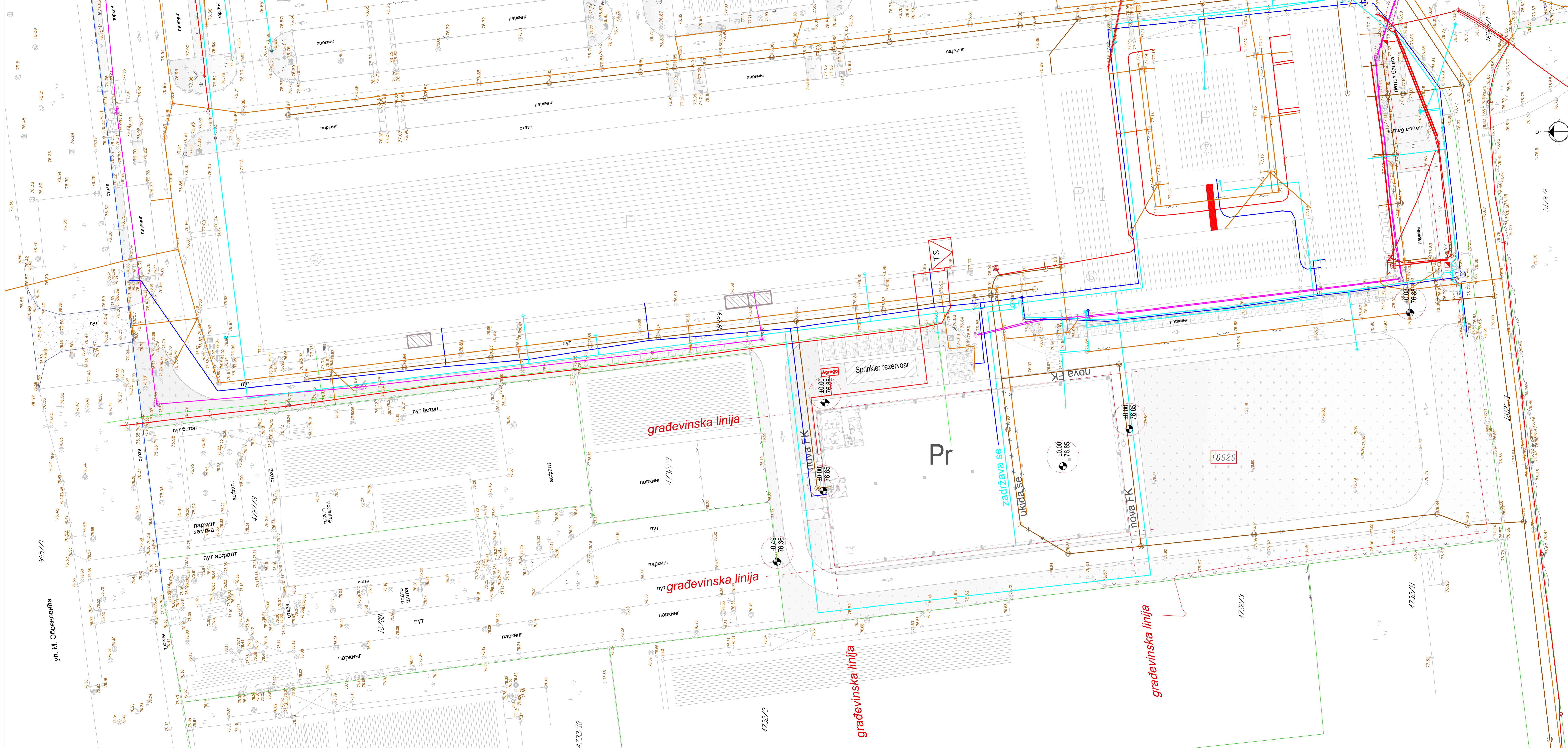
LEGENDA

- Granicna parcelne
- Regulaciona linija
- Broj predmetne parcele
- Gabari objekta
- Građevinska linija
- Zelenilo
- Postojeći objekti
- Postojeća saobraćajnica
- Postojeća saobraćajnica planirana za rekonstrukciju
- Planirana saobraćajnica
- Osovine saobraćajnica
- Postojeće pešačke zone
- Planirane pešačke zone
- Parking mesta
- Parking mesta namijenjena novoplaniranom objektu
- Relativna kota
- Apsolutna kota
- Postojeći saobraćajni priključak
- Podzemni spremnik rezervoar
- Kotiranje - gabariti
- Kotiranje - udaljenja
- Kotiranje - partori

PANURBIS
 projektni biro

Znak: Br. predmeta iz tehničkog dnevnika
 IZR: Inženjerski biro
 Investitor: DOO "KLUPKO", ul. M. Obradovića br.12, Pančovo
 Datum projektovanja: Decembar 2025.
 Projekat: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo

Projekat saradnik: d.o.a. Nataša Madžević
 Datum: 1:250
 Skala: 1:250
 Broj: 01/2



LEGENDA-Urbanistički projekat

	telekomunikaciona mreža
	Atmosferska kanalizacija
	Fekalna kanalizacija
	Elektroenergetska mreža
	Hidranska mreža
	Vodovodna mreža
	Gasovod
	Podzemni sprinkler rezervoar
	Postojeća TS

PANURBIS
projektni biro

Datum projektovanja: 11. Decembar 2025.

Diz. projektant: d.i.a. Alja Filipović, br.č. 300 3359 03

Znak: Br. predmeta iz tehničkog sistema: 1110

IDR: Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Matije Čopovića br.12, Parčivo

Prof.: Mesto gradnje: Parčivo

Projekt: 00 Glavna sveška Zgrada trgovine na veliko i malo

Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Madžarić

Crtač: d.i.a. Alja Filipović

Šifra: 1:250

Br. lista: 016

ул. М. Обреновића

0057/1

5170/2

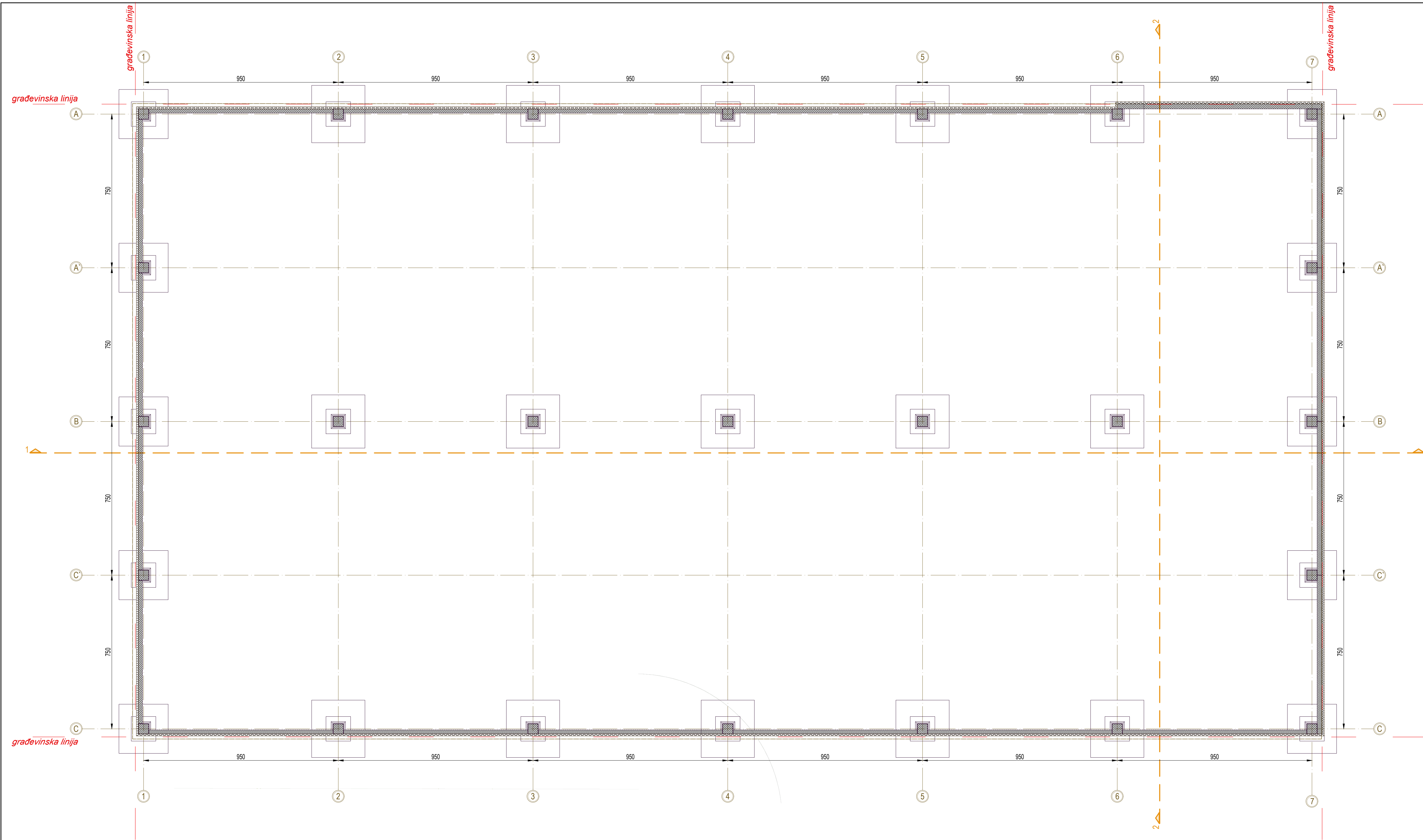
18/25-1

4732/1

4732/3

4732/10

4732/9

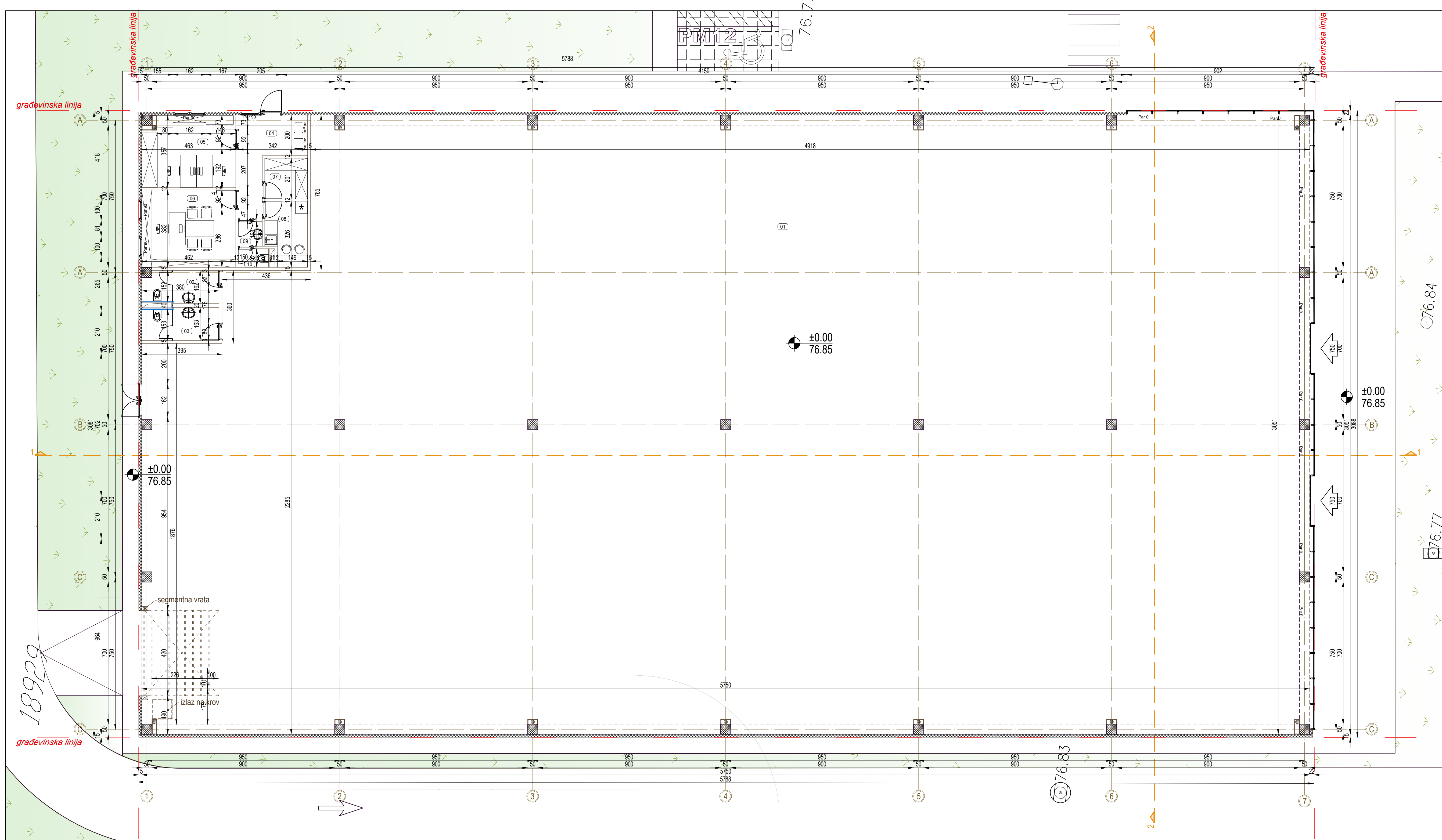


UKUPNA NETO površina objekta : 1736,56m²
UKUPNA BRUTO površina objekta: 1783,28m²

LEGENDA

	Građevinska linija
	Prefabrikovani betonski elementi

PANURBIS projektni biro	Znak : Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
	IDR Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Paraf : Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lc. 300 3559 03	Projektant: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Osnova temelja
	Razmera: 1:100
	Br. lista : 02



PRIZEMLJE

Zgrada za trgovinu na veliko i malo

Prodajni prostor			
01	prodajni prostor	1668,15	204,27 Ker.pločice
02	WC - muški	5,48	10,15 Ker.pločice
03	WC - ženski	5,48	10,15 Ker.pločice

UKUPNA Neto površina prodajnog prostora = 1679,11m²

Poslovni prostor			
04	hodnik	10,55	17,07 Ker.pločice
05	kancelarija	15,93	16,38 Ker.pločice
06	kancelarija	17,65	16,88 Ker.pločice
07	arhiva	4,24	8,24 Ker.pločice
08	čajna kuhinja	6,24	10,74 Ker.pločice
09	WC - predprostor	1,46	4,83 Ker.pločice
10	WC - toalet	1,38	4,84 Ker.pločice

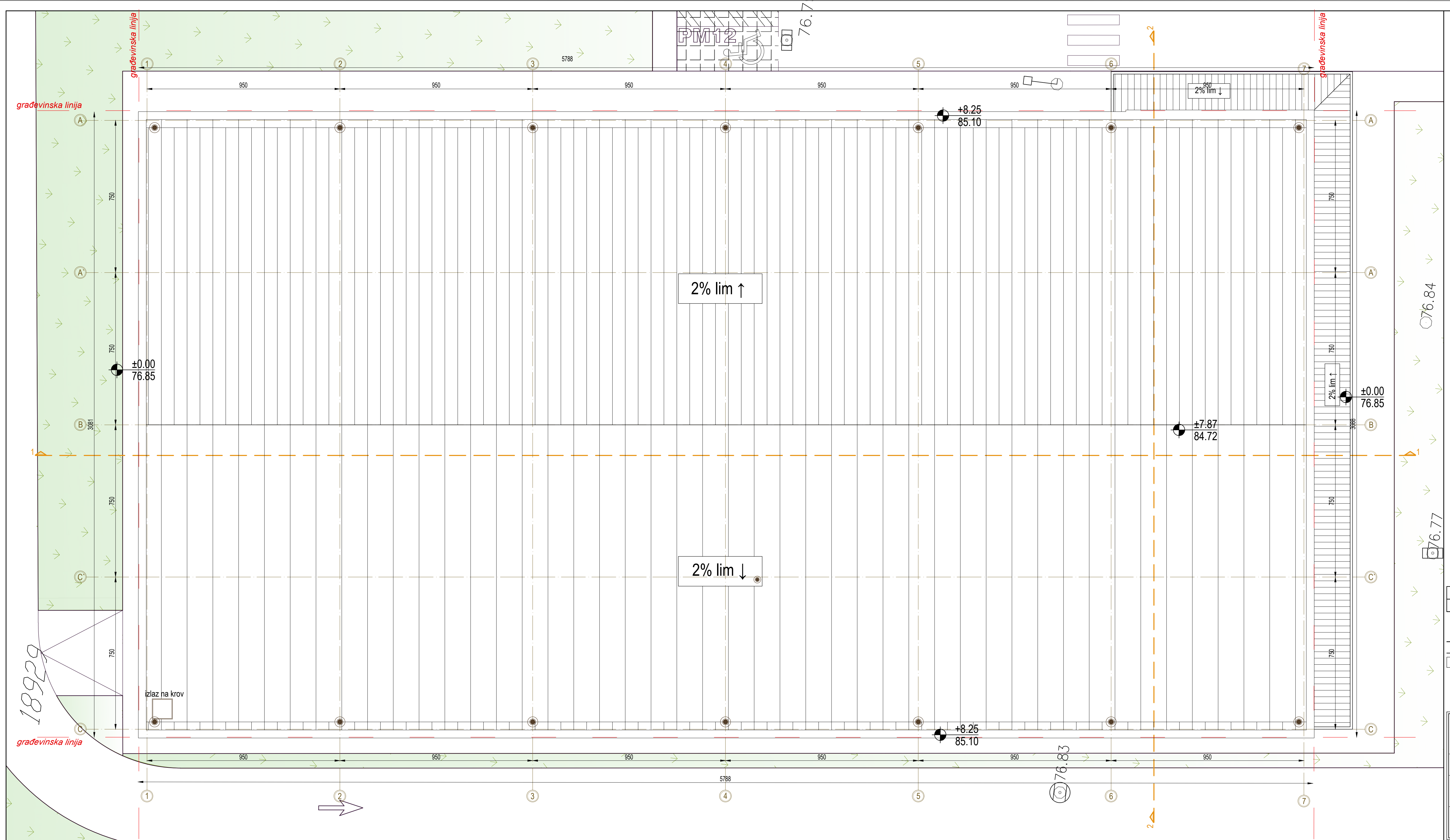
UKUPNA Neto površina poslovnog prostora = 57,45m²

UKUPNA NETO površina objekta : 1736,56m²
UKUPNA BRUTO površina objekta: 1783,28m²

LEGENDA

	Građevinska linija
	Prefabrikovani betonski elementi
	Fasadni termoizolacioni panel
	Pregradni zid - gips

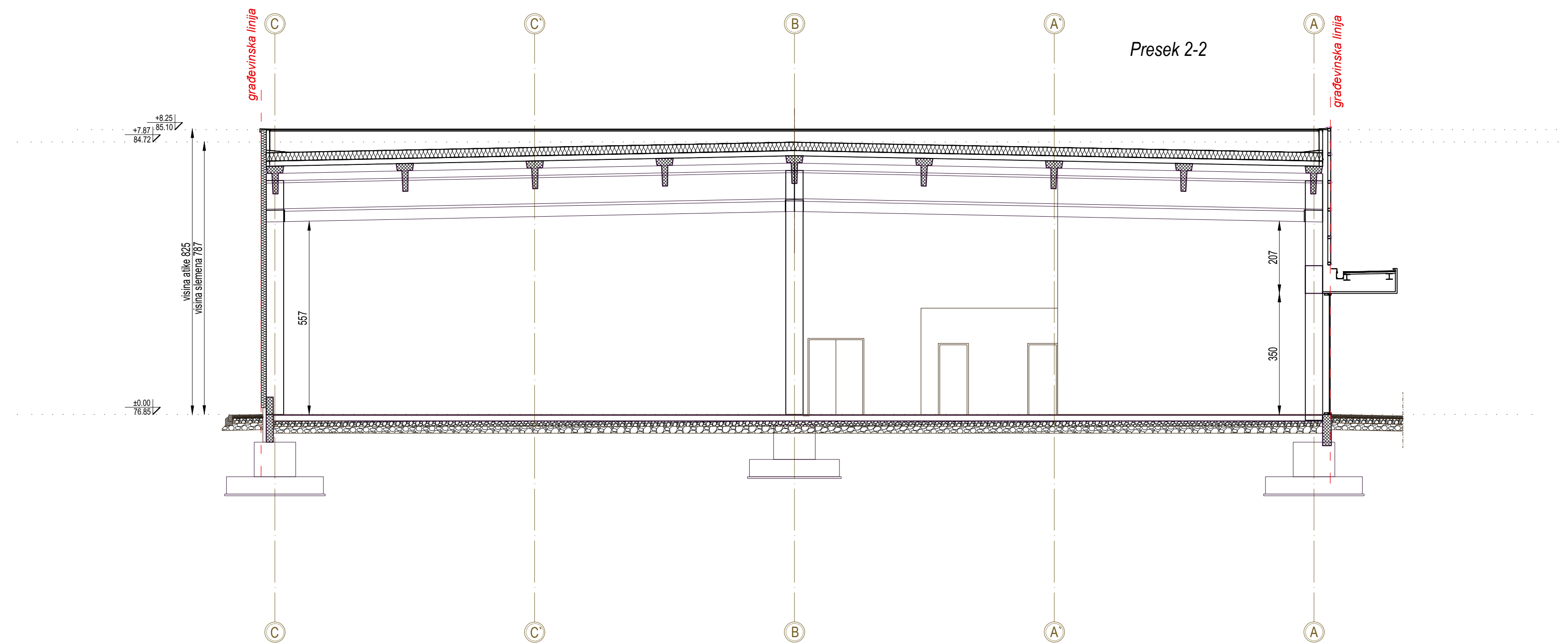
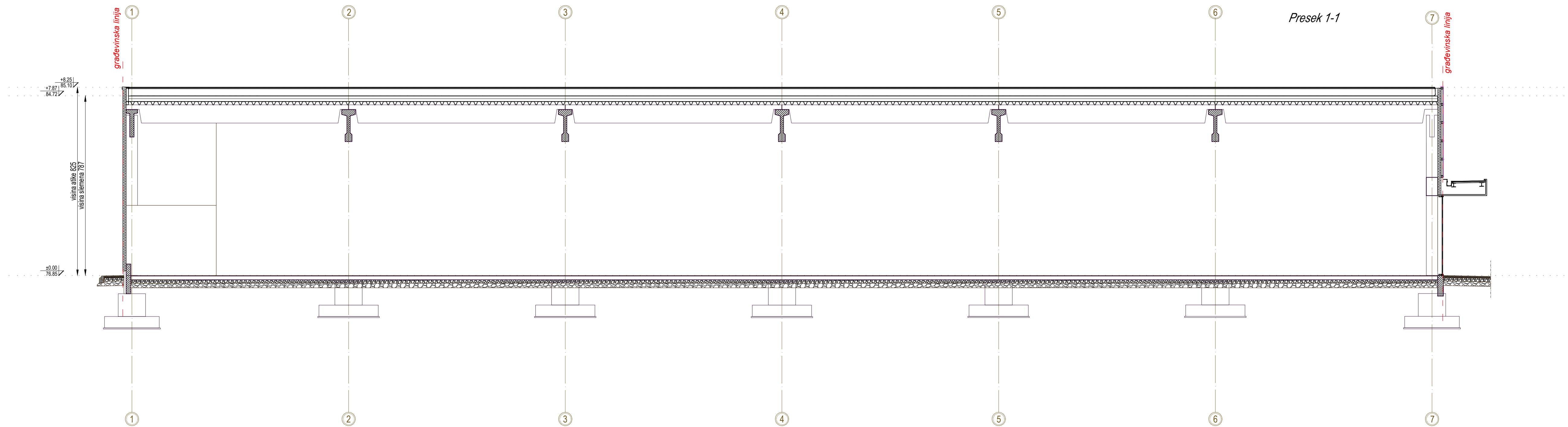
PANURBIS projektni biro		Znak : 15.25.	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
Datum projektovanja: Decembar 2025.		Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo	Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant: d.i.a. Alja Filipović br.li.c. 300 3559 03	Projekat: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo	Paraf: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo	Projekat: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Osnovna prizemlja	Razmera: 1:100	Br. lista : 03



UKUPNA NETO površina objekta : 1736,56m²
UKUPNA BRUTO površina objekta: 1783,28m²

LEGENDA
 - - - Građevinska linija

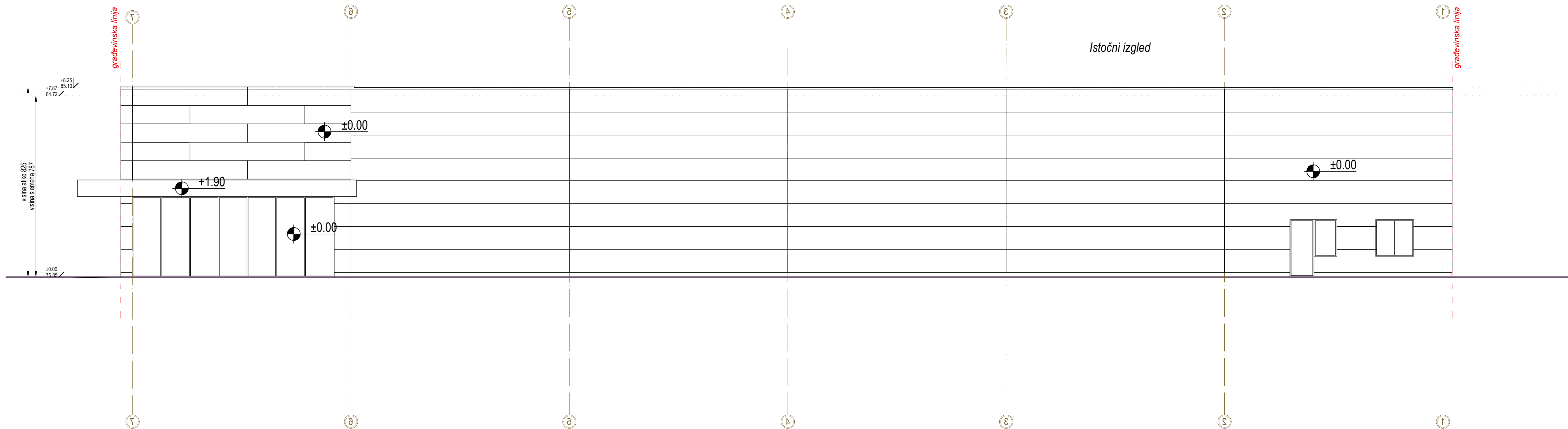
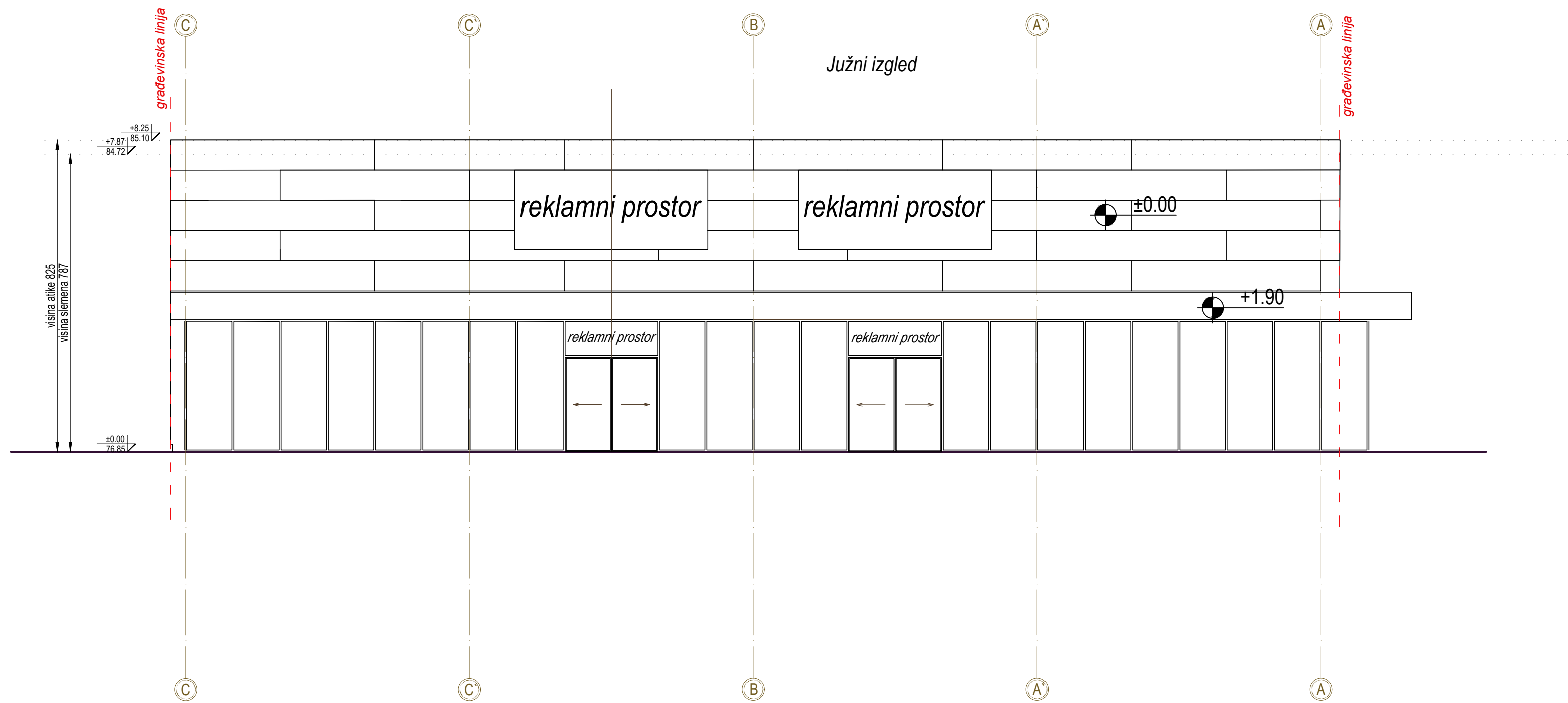
PANURBIS projektni biro		Znak : 15.25. IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25. Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lič. 300 3559 03	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo Projektat : 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Osnova krovnih ravni	Razmera: 1:100 Br. lista : 04



LEGENDA

	Gradevinska linija
	Prefabrikovani betonski elementi
	Fasadni termoizolacioni paneli
	Pregradni zid - gips

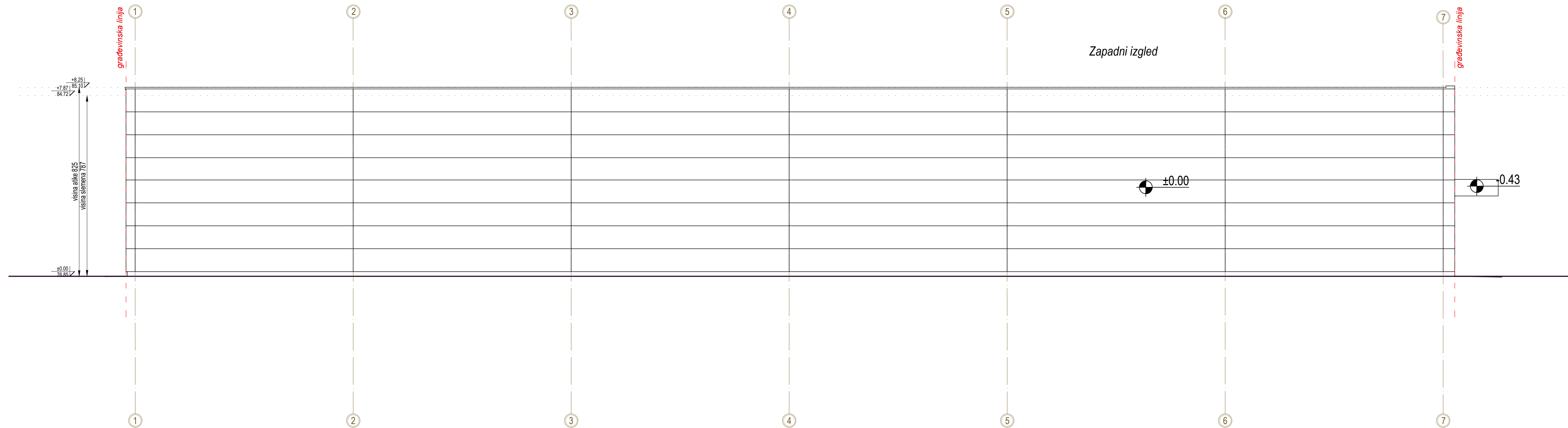
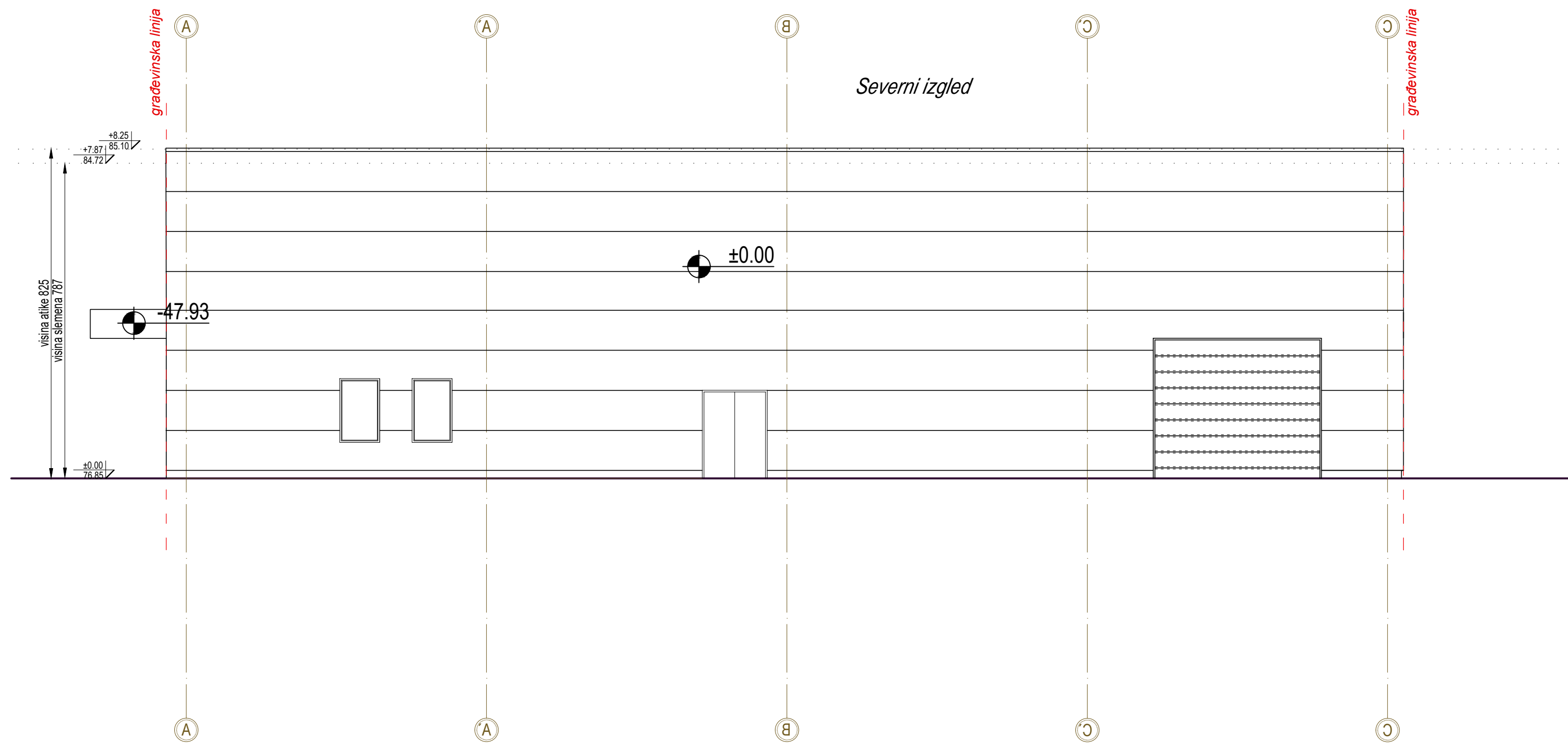
PANURBIS projektni biro	Znak:	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
	IDR	Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03		Projektat: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Preseci
		Razmera: 1:100
		Br. lista : 05



LEGENDA

	Građevinska linija
--	--------------------

PANURBIS projektni biro	Znak:	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
	IDR	Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lič. 300 3559 03		Projektat: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: izgledi



LEGENDA

	Građevinska linija
--	--------------------

PANURBIS projektni biro	Znak:	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 15.25.
	IDR	Investitor: DOO "KLUPKO", ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Datum projektovanja: Decembar 2025.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br.18929 K.O. Pančevo ul. Miloša Obrenovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03		Projektat: 00 Glavna sveska Zgrada trgovine na veliko i malo
Projektant saradnik: d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: izgledi	Razmera: 1:100 Br. lista: 07