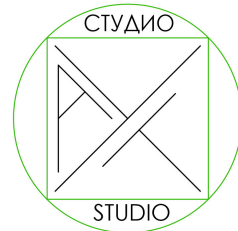


## СТУДИО АУТ Јелена Миклушев ПР

архитектура / урбанизам / техничка документација за озакоњење  
лиценца за израду урбанистичко техничких докумената 101Г04/25  
лиценце Инжењерске коморе Србије 200 1523 15, 300М302 13  
Миленка Певца бр. 91, Стари Бановци; 062 617 186  
jelenamiklusev@gmail.com, ПИБ:113611542 МБ:66949184  
Ж.Р. 200-3619400101769-16 Банка Поштанска Штедионица



**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA UREĐENJE LOKACIJE ZA  
IZGRADNJU STAMBENOG KOMPLEKSA REZIDENCIJALNOG  
STANOVANJA (KONDOMINIJUM) SA 10 STAMBENIH I 2  
POSLOVNE JEDINICE U TRI FAZE NA KAT. PARC. BR. 1249/1  
& 1249/2, K.O. STARI BANOVCİ, U NASELJU STARI BANOVCİ**

Investitor: Lajović Dragiša, Novi Beograd

Predmet: Urbanistički projekat

Lokacija: k. p. br. 1249/1 i 1249/2, K.O. Stari Banovci,  
Ulica Pionirska bb.,  
Blok 16 naselja Stari Banovci

Obradivač: STUDIO AUT Jelena Miklušev PR,  
Milenka Pevca 91, Stari Banovci

Odgovorno lice obradivača: Jelena Miklušev  
Potpis:

Odgovorni urbanista: Jelena Miklušev dipl.inž.arh.  
Broj licence: 200 1523 15  
Potpis i pečat:

Broj tehničke dokumentacije: 6/1/26-UP

Mesto i datum: Stari Banovci, April 2026. godine

RADNI TIM  
Saradnik: Slavica Peršić, dipl.građ.inž.

OVERAVA  
OPŠTINSKA UPRAVA  
OPŠTINE STARA PAZOVA  
ODELJENJE ZA URBANIZAM I GRAĐENJE

#### INSTITUCIONALNA SARADNJA

- Geodetski biro „TERRA PLUS“ doo, Stara Pazova;
- J.K.P. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ iz Stare Pazove;
- EPS Distribucija, Novi Sad, ogranak „Elektrodistribucija Ruma“;
- Preduzeće za telekomunikacije a.d. „Telekom Srbija“, Izvršna jedinica Sremska Mitrovica;
- J.K.P. „Čistoća“, Stara Pazova;

## **SADRŽAJ**

### **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- 1.1. Rešenje o registraciji preduzeća
- 1.2. Licenca za izradu urbanističko tehničke dokumentacije
- 1.3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 1.4. Izjava odgovornog urbaniste
- 1.5. Licenca odgovornog urbaniste sa potvrdom o važenju iste
- 1.6. Licence odgovornih projektanta sa potvrdom o važenju istih

### **2. URBANISTIČKI PROJEKAT – TEKSTUALNI DEO**

- 2.1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
- 2.2. Osnova za izradu urbanističkog projekta
  - 2.2.1. Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta
  - 2.2.2. Planski osnov za izradu urbanističkog projekta
- 2.3. Granica i obuhvat urbanističkog projekta sa prikazom postojećeg stanja
- 2.4. Uslovi izgradnje
  - 2.4.1. Namena planiranih objekata
  - 2.4.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje
  - 2.4.3. Pristup lokaciji i rešenje kolskog i mirujućeg saobraćaja
- 2.5. Numerički pokazatelji
- 2.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- 2.7. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
  - 2.7.1. Vodovod i kanalizacija
  - 2.7.2. Elektro - energetska mreža
  - 2.7.3. Telekomunikacije
- 2.8. Inženjerskogeološki uslovi
- 2.9. Mere zaštite životne sredine
- 2.10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
- 2.11. Mere zaštite od požara
- 2.12. Mere za nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, dece i starih osoba
- 2.13. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje
- 2.14. Stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti
- 2.15. Uslovi i mere za sprovođenje projekta

### **3. URBANISTIČKI PROJEKAT – GRAFIČKI DEO**

- 3.1. Prikaz položaja lokacije R 1:22 000
- 3.2. Prikaz šireg obuhvata projekta i postojećeg stanja lokacije R 1:600
- 3.3. Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rešenja R 1:400
- 3.4. Regulaciono nivelaciono rešenje R 1:250
- 3.5. Prikaz saobraćajnog rešenja R 1:400
- 3.6. Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima R 1:500
- 3.7. Prikaz faza R 1:500

#### **4. IDEJNO REŠENJE**

- 4.1.** Tehnički opis
- 4.2.** Osnova prizemlja Stambene jedinice Tip A R 1:50
- 4.3.** Osnova galerije Stambene jedinice Tip A R 1:50
- 4.4.** Osnova Krova Stambene jedinice Tip A R 1:50
- 4.5.** Poprečni presek Stambene jedinice Tip A R 1:50
- 4.6.** Izgledi Stambene jedinice Tip A R 1:100
- 4.7.** Osnova prizemlja Stambene jedinice Tip B R 1:50
- 4.8.** Osnova galerije Stambene jedinice Tip B R 1:50
- 4.9.** Osnova Krova Stambene jedinice Tip B R 1:50
- 4.10.** Poprečni presek Stambene jedinice Tip B R 1:50
- 4.11.** Izgledi Stambene jedinice Tip B R 1:100
- 4.12.** Osnova prizemlja Stambene jedinice Tip C R 1:50
- 4.13.** Osnova Krova Stambene jedinice Tip C R 1:50
- 4.14.** Poprečni presek Stambene jedinice Tip C R 1:50
- 4.15.** Izgledi Stambene jedinice Tip A R 1:100
- 4.16.** Osnova prizemlja Poslovne jedinice 1 R 1:80
- 4.17.** Osnova Krova Poslovne jedinice 1 R 1:80
- 4.18.** Poprečni presek Poslovne jedinice 1 R 1:50
- 4.19.** Izgledi Poslovne jedinice 1 R 1:100
- 4.20.** Osnova prizemlja Poslovne jedinice 2 R 1:80
- 4.21.** Osnova Krova Poslovne jedinice 2 R 1:80
- 4.22.** Poprečni presek Poslovne jedinice 2 R 1:50
- 4.23.** Izgledi Poslovne jedinice 2 R 1:100

#### **5. DOKUMENTACIONA OSNOVA**

- 5.1.** Ovlašćenje za zastupanje investitora;
- 5.2.** Overeni katastarsko topografski plan, Geodetski biro „TERRA PLUS“, d.o.o., Stara Pazova;
- 5.3.** Tehnički uslovi J.K.P. "VODOVOD I KANALIZACIJA" iz Stare Pazove;
- 5.4.** Tehnički uslovi EPS Distribucija, Novi Sad, ogranak "Elektrodistribucija Ruma" ;
- 5.5.** Tehnički uslovi Preduzeća za telekomunikacije a.d. "Telekom Srbija", Izvršna jedinica Sremska Mitrovica;
- 5.6.** Tehnički uslovi J.K.P. "ČISTOČA" iz Stare Pazove;
- 5.7.** Izvodi iz baze podataka katastra nepokretnosti za k.p. br. 1249/1 & 1249/2, k.o. Stari Banovci.



## **1. Opšta dokumentacija**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000213644621

Регистар привредних субјеката

БП 39657/2023

Датум, 31.03.2023. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднела:

Име и презиме: Јелена Миклушев

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР  
АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Јелена Миклушев

Пол: Женски

ЈМБГ: 2505970885031

Пословно име предузетника:

ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР  
АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ

Пословно седиште: МИЛЕНКА ПЕВЦА 91, СТАРИ БАНОВЦИ, СТАРА ПАЗОВА, Србија

Број и назив поште: 22305 СТАРИ БАНОВЦИ

Регистарски број/Матични број: 66949184

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 113611542

Почетак обављања делатности: 31.03.2023 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: jelenamiklusev@gmail.com

**Контакт подаци:**

Телефон 1: +381 (0)22 349580

Телефон 2: +381 (0)62 617186

**Образложење**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 39657/2023, дана 27.03.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 36662/2023 од 24.03.2023 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 7 истог Закона.

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР  
  
Миладин Маглов

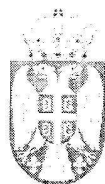
**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

*Напомена:* Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немоју обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 005064025 2025 14810 006 000 012 002  
Датум: 23.12.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд  
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ, из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

### РЕШЕЊЕ

- I „ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“,** из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, матични број: 66949184, ПИБ: 113611542, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II „ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“,** из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, матични број: 66949184, ПИБ: 113611542 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 101Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси „ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“.**
- V Ово Решење је коначно** даном достављања и важи две године од дана издавања.

### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси

пропише и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“**, из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, матични број: 66949184, ПИБ: 113611542, поднео је, дана 04.12.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 16.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радno ангажовано лице (фотокопија решења Пореске управе о утврђивању аконтационог задужења доприноса за обавезно социјално осигурање, решења Пореске управе о утврђивању аконтације пореза на доходак грађана на приходе од обављања самосталне делатности на паушално утврђен приход и решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

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

1. **„ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“**, из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 66949184, ПИБ: 113611542, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и активном лиценцом одговорног пројектанта;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024.

године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„ЈЕЛЕНА МИКЛУШЕВ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ СТУДИО АУТ СТАРИ БАНОВЦИ“**, из Старих Бановаца, улица Миленка Певца број 91, матични број: 66949184, ПИБ: 113611542.

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

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



МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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



## 1.2. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu članova 62. i 65. Zakona o planiranju i izgradnji ('Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23 ) kao:

### ODGOVORNI URBANISTA

Za izradu Urbanističkog projekta za uređenje lokacije za izgradnju stambenog kompleksa rezidencijalnog stanovanja (kondominijum) sa 10 stambenih i 2 poslovne jedinice u tri faze na kat. parc. br. 1249/1 & 1249/2, k.o. Stari Banovci, u naselju Stari Banovci za potrebe investitora Lajović Dragiše sa Novog Beograda, određuje se:

Jelena Miklušev, dipl.inž.arh. ....br. lic. 200 1523 15

Imenovana je dužna da se pri izradi dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji ('Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23 ).

Imenovana ispunjava uslove iz članova 38. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ('Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23 ).

Obradivač: STUDIO AUT Jelena Miklušev PR,  
Milenka Pevca 91, Stari Banovci

Odgovorni lice obradivača: Jelena Miklušev

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 6/1/26-UP

Mesto i datum: Stari Banovci, April 2026. godine

### 1.3. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Kao odgovorni urbanista u svojstvu rukovodioca izrade Urbanističkog projekta za uređenje lokacije za izgradnju za izgradnju stambenog kompleksa rezidencijalnog stanovanja (kondominijum) sa 10 stambenih i 2 poslovne jedinice u tri faze na kat. parc. br. 1249/1 & 1249/2, k.o. Stari Banovci, u naselju Stari Banovci za potrebe investitora Lajović Dragiše sa Novog Beograda:

Jelena Miklušev, dipl.inž.arh.,

### IZJAVLJUJEM

Da sam se prilikom izrade urbanističkog projekta pridržavala odredbi Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23 ) kao i svih relevantnih zakona, propisa, parvilnika, standarda i pravila struke;

Odgovorni urbanista: Jelena Miklušev dipl.inž.arh.

Broj licence: 200 1523 15

Potpis i pečat:



Broj tehničke dokumentacije: 6/1/26-UP

Mesto i datum: Stari Banovci, April 2026. godine





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена М. Миклушев**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 05570068255

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1523 15**



У Београду,  
19. новембра 2015. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милослав Дамњановић  
дипл. инж. арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена М. Миклушев**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 05570068255

одговорни пројектант  
архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих  
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

**300 М302 13**



У Београду,  
30. маја 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић  
дипл. инж. ел.

Број: IV-01/1-20/2026-9386

Датум: 20.05.2026. године



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

## ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Јелена (Миомир) Миклушев, дипл. инж. арх., лиценца број

**200152315**

Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.05.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



Број: IV-01/1-20/2026-9387

Датум: 20.05.2026. године



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

## ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Јелена (Миомир) Миклушев, дипл. инж. арх., лиценца број

**300M30213**

Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.05.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

## **2. Tekstualni deo**

## 2. URBANISTIČKI PROJEKAT TEKSTUALNI DEO

### 2.1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta

Povod izrade Urbanističkog projekta je namera vlasnika katastarskih parcela br. 1249/1 i 1249/2, K.O. Stari Banovci, Lajović Dragiše sa Novog Beograda, **da ih spoji u jedinstvenu parcelu** i na njima izgradi **stambeni kompleks rezidencijalnog stanovanja (kondominijum) sa 10 stambenih i 2 poslovne jedinice, u tri faze**. Cilj izrade urbanističkog projekta je definisanje uslova za izradu projektno-tehničke dokumentacije za uređenje lokacije za predmetnu izgradnju.

### 2.2. Osnov za izradu urbanističkog projekta

#### 2.2.1. **Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta**

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine članovi 60. i 61. **Zakona o planiranju i izgradnji** ("Službeni Glasnik R.S.", brojevi 72/09, 81/09, 64/10, 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, 9/20, 52/21 i 62/23) koji navode da se urbanistički projekat izrađuje ukoliko je to predviđeno planskim dokumentom jedinice lokalne samouprave kao i **Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja** ("Službeni Glasnik R.S.", broj 32/19).

#### 2.2.2. **Planski osnov za izradu urbanističkog projekta**

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta čini **Plan generalne regulacije naselja Stari Banovci** ("Službeni list opština Srema" br. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20, 29/21, 27/23 i 40/25).

Predmetne parcele se nalaze u granici građevinskog područja naselja Stari Banovci, u Pionirskoj ulici bb. , u Bloku 16 naselja Banovci.

Predmetni plan za ovaj blok definiše, između ostalog, sledeće urbanističke uslovljenosti:

- Namijenjen je porodičnom stanovanju sa mogućnošću poslovanja uz stanovanje;
- Moguće je graditi stambene komplekse rezidencijalnog stanovanja koji mogu biti paviljonskog tipa /kondominijum tj, više slobodnostojećih objekata u funkciji osnovne namene, sa zajedničkim sadržajima na kompleksu;
- na parcelama minimalne površine 0,3 ha moguće je graditi stambene komplekse tipa „kondominijum“, sa više stambenih objekata koji imaju zajedničke otvorene površine i sadržaje tipa zelenilo, igralište i slično. Ovakvi kompleksi mogu se graditi u stambenim i centralnim blokovima, u skladu sa pravilima građenja definisanim za taj blok, uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.
- Za ovaj blok uslovljava se indeks zauzetosti 40% a izgrađenosti 0.6.
- U unutrašnjosti bloka planirana je, između ostalog, Pionirska ulica, čija regulacija je prihvaćena u skladu sa stanjem na terenu;

- Minimalna zastupljenost zelenih površina je 30%;
- Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 3,0m od objekta i granice parcele;
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe za porodične i višeporodične stambene objekte potrebno je obezbediti prostor na sopstvenoj parceli i to – jedno parking ili garažno mesto na jedan stan;
- Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata jednak ili veći od 5m;
- Maksimalna spratnost je P+2+Pk/Pe;
- Minimalno rastojanje između susednih objekata porodičnog stanovanja je 5m;
- Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) porodičnog stambenog objekta i granice susedne građevinske parcele je za slobodnostojeći objekat minimalno 2,5 m;
- Duž obala reke i kanala, sa obe strane, u građevinskom području, obezbediti minimum po 7m slobodnog prostora preko kojeg će se vršiti održavanje kanala;

|                                                   |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Namena objekata</b>                            | Stanovanje i prateće poslovanje |
| <b>Minimalna površina parcele za kondominijum</b> | 3000m <sup>2</sup>              |
| <b>Indeks zauzetosti u %</b>                      | 40%                             |
| <b>Indeks izgrađenosti</b>                        | 0.6                             |
| <b>Minimalna površina pod zelenilom</b>           | 30%                             |
| <b>Visinska regulacija</b>                        | P+2+Pk/Pe                       |

### **2.3. Granica i obuhvat urbanističkog projekta sa prikazom postojećeg stanja**

U širi obuhvat ovog urbanističkog projekta ulaze osim kat. parc. br. 1249/1 i 1249/2. na kojima se planira izgradnja predmetnih objekata i kat. parc. br. 5257/8 i kat. parc. br. 1250, koja ulazi u sastav Pionirske ulice kao i kat. parc. br. 1257 na kojoj se nalazi potok Budovar, sve u K.O. Stari Banovci. Lokacija na kojoj se planira izgradnja objekata, je okvirno dubine 92 m i 62 m širine. Predmetne parcele se nalaze u okviru granice građevinskog područja naselja Stari Banovci, u njegovom širem centru u bloku 16. Lokacija se proteže između postojeće Pionirske ulice i potoka Budovar.

Katastarska parcela 1249/1 je nepravilnog oblika, okvirnog gabarita 92m x 62m, površine 61a 84 m<sup>2</sup> i njene granice čine:

- sa zapadne strane, u dužini od 24.04m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1249/2 koja je neizgrađena;
- sa jugozapadne strane, u dužini od 39.86 m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1245 na kojoj postoji izgrađen objekat porodičnog stanovanja;

- sa severozapadne strane u dužini od 54.25 m linija granice sa katastarskom parcelom br. 1247 a zatim u dužini od 59.36 m linija granice sa katastarskom parcelom br. 1247 koje su obe neizgrađene;
- sa severoistočne strane u dužini od 23.03 m + 47.96m linija granice sa kat.parc. br. 1257 koja uslaži u sastav potoka Budovar;
- sa jugoistočne strane, u dužini od 97.2 m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1253/1 koja je neizgrađena;

Katastarska parcela 1249/2 je nepravilnog oblika, okvirnog gabarita 26m x 8.5m, površine 1a 25 m<sup>2</sup> i njene granice čine:

- sa jugozapadne strane, u dužini od 4.58m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1250 koja ulazi u sastav Pionirske ulice;
- sa severozapadne strane, u dužini od 27.14 m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1245 na kojoj postoji izgrađen objekat porodičnog stanovanja;
- sa istočne strane, u dužini od 24.04 m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1249/1 koja je neizgrađena;
- sa jugoistočne strane, u dužini od 8.12 m, linija granice sa katastarskom parcelom br. 1253/1 koja je neizgrađena;

sve u , k.o. Stari Banovci.

Predmetne parcele su u privatnom vlasništvu Dragiše Lajovića sa Novog Beograda.

Trenutno se kolski i pešački pristup lokaciji odvija preko Pionirske ulice, odnosno sa katastarske parcele br. 1250, koja je infrastrukturno opremljena. Parcele na kojima se planira izgradnja nisu izgrađene. U koridoru Pionirske ulice su locirane distributivna elektro, gasna i vodovodna mreža. Teren parcele pada značajno ka severoistoku pri čemu ukupna denivelacija na parceli iznosi 10.6 m što se na nivou nadmorske visine kreće od 73.68 mnv do 84.28 mnv.

Grafički prikaz obuhvata projekta i postojećeg stanja lokacije je dat u grafičkom prilogu 3.2.

## **2.4. Uslovi izgradnje**

### **2.4.1. Namena planiranih objekata**

U okviru predmetne lokacije se planirana izgradnja stambenog kompleksa rezidencijalnog stanovanja (kondominijum) sa 10 stambenih i 2 poslovne jedinice. **Poslovne jedinice su namenjene jedna za igraonicu a druga za teretanu. U prvoj fazi se** u jugozapadnom, zapadnom i centralnom delu parcele **planira izgradnja 4 stambene jedinice (objekti 1, 8, 9 i 10), interne saobraćajnice sa parkinzima, septičkih jama 1 i 2 i pomoćnog objekta stubne trafostanice. U drugoj fazi se** u centralnom delu parcele **planira izgradnja 4 stambene jedinice (objekti 2, 3, 4 i 7). U trećoj fazi se** u severoistočnom i istočnom delu parcele **planira izgradnja 2 stambene jedinice (objekti 5 i 6), obe poslovne jedinice i septičke jame 3.**

**Stambene jedinice** su tri tipa – A, B i C pri čemu su tipovi A i B sa galerijom, okvirne bruto površine 179 m<sup>2</sup> dok je tip C bez galerije i okvirne bruto površine 135 m<sup>2</sup> a površina pod objektom je za sva 3 tipa je 137 m<sup>2</sup>. U okviru kompleksa ima ukupno **10 stambenih jedinica** – 4 tipa A (u



jugoistočnom delu parcele), 4 tipa B (u zapadnom delu parcele) i 2 tipa C (u severozapadnom delu parcele). One su unutrašnje čiste visine od 2.6 m do 4.3 m. Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Gl. RS" br. 22/15) one spadaju u kategoriju "A", sa klasifikacionim brojem 111011 (izdvojene kuće za stanovanje ili povremeni boravak, do 400 m<sup>2</sup> i P+1+Pk) – 100%.

**Poslovna jedinica 1 je namenjena za dečiju igraonicu**, okvirne bruto površine 150 m<sup>2</sup>. Ona je unutrašnje čiste visine od 2.6m i 4.3 m. Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Gl. RS" br. 22/15) ona spada u kategoriju "B", sa klasifikacionim brojem 122011 (zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, do 400 m<sup>2</sup> i P+2) – 100%.

**Poslovna jedinica 2 je namenjena za teretanu**, okvirne bruto površine 150 m<sup>2</sup>. Ona je unutrašnje čiste visine od 2.6m i 4.3 m. Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Gl. RS" br. 22/15) ona spada u kategoriju "B", sa klasifikacionim brojem 122011 (zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, do 400m<sup>2</sup> i P+2) – 100%.

**Izgradnja stubne trafostanice se planira u prvoj fazi u jugozapadnom delu parcele. Planira se njeno postavljanje na betonskom platou dimenzija 4.4m x 2.6m. Ona spada u kategoriju "G", sa klasifikacionim brojem 221420 (transformatorske stanice i podstanice) – 100% .**

**Uz svaku od jedinica se locira po jedan otvoreni prostor koji joj pripada koji nosi oznaku dvorišta.** Ne planira se ograđivanje ovih prostora ali svakom od njih pristup imaju isključivo vlasnici odgovarajućih stambenih jedinica odnosno vlasnici i korisnici odgovarajućih poslovnih jedinica. Pored ovih otvorenih prostora sve preostale slobodne površine u okviru kompleksa – zelene površine, pešačke staze, interna saobraćajnica, itd... predstavljaju zajedničke površine svih vlasnika i korisnika kompleksa.

Prikaz idejnog rešenja je u prilogu ovog projekta pod rednim brojem 4.

Grafički prikaz urbanističkog i parternog rešenja je dat u grafičkom prilogu br. 3.3.

#### **2.4.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje**

Nakon ulaska na ograđeni deo kompleksa interna saobraćajnica se locira otprilike po njegovoj sredini, po dužini, ka severoistočnoj granici sa kanalom Budovar. Na desnoj strani se postavljaju, upravno na granicu ka kat.parc.br. 1253/1 i na udaljenosti od 4m od iste, 4 stambene jedinice tipa A. Na levoj strani se postavljaju, paralelno sa granicom ka kat. parc. br. 1245 na rastojanju 4m od nje, prvo 4 stambene jedinice tipa B a zatim 2 stambene jedinice tipa C. U dnu parcele se, na rastojanju od 5m od granice ka kanalu Budovar (k.p.br. 1257), lociraju poslovni objekti 1 (u istočnom delu) i 2 (u zapadnom delu) koji su paralelni odnosno prate severoistočne granice parcele.

Sve stambene jedinice su pravougaone dimenzija 7(širina objekta)+2.5m (širina terase) sa 16.5m i na međusobnom rastojanju od 6m (između glavnih korpusa objekata). Stambene jedinice sa galerijom su bruto površine 179 m<sup>2</sup> dok su one bez bruto površine 135 m<sup>2</sup>. Stambena jedinica 10 je najbliža regulacionoj liniji Pionirske ulice i to na rastojanju od 23.73m od nje.

Poslovna jedinica 1 je pravougaone dimenzija 7m sa 21.43m i bruto površine 150 m<sup>2</sup>.

Poslovna jedinica 2 je pravougaone dimenzija 7 sa 15.87 + 6.54 m i bruto površine 150 m<sup>2</sup>.

Oko trafostanice se obezbeđuje ograđeni prostor. Trafostanici će se prilaziti sa neograđenog dela kompleksa.

Interne saobraćajnice i parkinzi su sa poprečnim nagibom od 1% i podužnim nagibom od 4-8% prateći teren.

Atmosferska voda sa krovnih površina, interne saobraćajnice i popločanih površina se odvodi na zelene površine i retenziju u okviru kompleksa.

Grafički prikaz rešenja regulacije i nivelacije je dat u grafičkom prilogu br. 3.4.

#### **2.4.3. Pristup lokaciji i rešenje kolskog i mirujućeg saobraćaja**

Za predmetni kompleks se planira kolski i pešački pristup sa postojeće naseljske Pionirske ulice sa kat.parc.br. 1250 k.o. Stari Banovci preko jednog dvosmernog kolskog priključka širine 5m. Uz kolski prilaz se locira i pešački pristup parceli, širine 1.5 m. Prvih okvirnih 14m po dubini parcele nije ograđeno i tu se obezbeđuje prilaz objektu, prostor za trafostanicu kao i za odlaganje kontejnera sa otpadom na dan kada javno preduzeće preuzima otpad u ovom delu naselja. U okviru ograde se planira postavljanje jedne klizne kolske kapije i jedne pešačke kapije.

Neposredno kod kolske kapije se unutar zatvorenog dela kompleksa locira parking kapaciteta 5 parking mesta namenjen prevashodno za goste kompleksa. Sva ova parking mesta su pod uglom od 90° i dimenzija 2.5x5m dok je parking mesto namenjeno za osobe sa posebnim potrebama dimenzija 3.7x5m.

Nakon ulaska u zatvoreni deo kompleksa duž zapadne strane interne saobraćajnice locira se 1+4+7 parking mesta sa još 2 na samom njenom kraju što čini ukupno 13 parking mesta koja su sva pod uglom od 90° i dimenzija 2.5x5m.

U okviru stambenih dvorišta SD1 i SD2 se locira po 2 parking mesta, pod uglom od 90° i dimenzija 2.5x5m.

Sve zajedno u okviru kompleksa se locira 23 parking mesta.

Broj potrebnih parking mesta je određen na sledeći način:

- 1 parking mesto po stambenoj jedinici što iznosi 10 parking mesta;
- 1 parking mesto po 70 m<sup>2</sup> korisnog poslovnog prostora što iznosi 4 parking mesta;

Tako da je ukupno potrebno 14 parking mesta a u okviru lokacije je obezbeđeno 23.

Kolski prilaz će se izvesti sa zastorom od asfalta uklapajući se u visinsku kotu postojeće saobraćajnice na mestu priključka u Pionirskoj ulici na +82.49mnv.

Merodavno vozilo prilikom dimenzionisanja internih saobraćajnica i kolskih prilaza je putničko vozilo.

Podužne i poprečne padove datih saobraćajnih površina je potrebno uskladiti sa postojećom javnom saobraćajnicom kao i sa predloženim nivelacionim rešenjem.

Grafički prikaz saobraćajnog rešenja je dat u grafičkom prilogu br. 3.5.

## 2.5. Numerički pokazatelji

| Numerički pokazatelji                                       |                                                                                        |                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | Pokazatelji definisani planom                                                          | Ostvareni pokazatelji                                                                                                              |
| Indeks zauzetosti parcele (%)                               | 40                                                                                     | 26                                                                                                                                 |
| Indeks izgrađenosti                                         | 0.6                                                                                    | 0.32                                                                                                                               |
| Visinska regulacija                                         | P+1+Pk                                                                                 | P+G                                                                                                                                |
| Zelene površine (%)                                         | 30                                                                                     | 52                                                                                                                                 |
| Parkiranje                                                  | Zahtev<br>1 p.m. / stambenoj jedinici<br>1 p.m. / 70 m <sup>2</sup> poslovnog prostora | Stanovanje 10 p.m.<br>poslovanje<br>250 m <sup>2</sup> / 70 m <sup>2</sup> = 4p.m.<br>Potrebno ukupno 14 p.m.<br>Ostvareno 23 p.m. |
| Ostali parametri i karakteristike dobijeni idejnim rešenjem |                                                                                        |                                                                                                                                    |
| Namena parcele                                              |                                                                                        | Stanovanje, poslovanje (igraonica, teretana)                                                                                       |
| Površina parcele                                            |                                                                                        | 63 a 09 m <sup>2</sup>                                                                                                             |
| Bruto površina planiranih objekata                          |                                                                                        | 1999,94 m <sup>2</sup>                                                                                                             |
| Površina parcele pod planiranim objektima                   |                                                                                        | 1671 m <sup>2</sup> – 26 %                                                                                                         |
| Površina parcele pod saobraćajnicama                        |                                                                                        | 354 m <sup>2</sup> - 6 %                                                                                                           |
| Površina parcele pod parkinzima                             |                                                                                        | 298 m <sup>2</sup> - 5 %                                                                                                           |
| Uređene zelene površine                                     |                                                                                        | 3291 m <sup>2</sup> – 52 %                                                                                                         |
| Popločane površine                                          |                                                                                        | 695 m <sup>2</sup> – 11 %                                                                                                          |

## 2.6. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

Zelene površine su postavljene po obodu parcele, neposredno ispred objekata kao i između njih. One imaju prevashodno dekorativnu ulogu i planirano je da budu u vidu travnjaka sa višegodišnjim cvetnim materijalom, niskim dekorativnim četinarskim šibljem i drvećem. Glavna funkcija zelenih površina je zaštita kompleksa od vetrova, smanjenje zagađenja, negativnog dejstva saobraćaja, erozije kao i zasena parkinga. Drveće i šiblje saditi na rastojanju od 1.5 do 2m od ivice kolovoza. Položaj sadnica je usklađen sa trasama planiranih instalacija u sklopu kompleksa. Na pojedinim lokacijama u okviru kompleksa se planira sadnja nižeg dekorativnog listopadnog drveća.

Planira se izgradnja netransparentne ograde oko cele parcele koja se postavlja sa unutrašnje strane svih međa parcele i njena planirana visina je oko 1.4m. Jedan deo kompleksa kod samog ulaza ostaje neograđen i u okviru njega je plato za otpad i trafostanica. U sklopu ograde ka prilaznoj ulici je planirano postavljanje po jedne pešačke i jedne kolske klizne kapije.

Grafički prikaz uređenja zelenih površina je dat u grafičkom prilogu br.

3.3.

## **2.7. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu (grafički prilog 3.6.)**

### **2.7.1. Vodovod i kanalizacija**

Kompleks će se snabdevati vodom iz ulične vodovodne mreže preko jednog priključka smeštenog u vodomernom oknu. Priključak je sa maksimalnim profilom od  $\varnothing 40\text{mm}$  za stambene jedinice i  $\varnothing 25\text{mm}$  za poslovne jedinice. Svaka jedinica će imati kontrolni vodomerni na fasadi na mestu ulaska u objekat. Vodomerno okno se locira u južnom delu parcele u okviru platoa za otpad u neposrednoj blizini trafostanice i kolskog ulaza na parcelu i biće javno dostupan.

U ovom delu ulice nije izvedena javna fekalna kanalizaciona mreža. Planira se lociranje tri vodonepropusne septičke jame u okviru kompleksa. Dve se lociraju ispod parkinga a treća u okviru zelene površine. Objekti **1, 9 i 10** se priključuju na **septičku jamu broj 1 koja je kapaciteta 36 m<sup>3</sup>**, objekti **2, 3, 4, 7 i 8** se priključuju na **septičku jamu broj 2 koja je kapaciteta 60 m<sup>3</sup>**, dok se objekti **5, 6 i oba poslovna** priključuju na **septičku jamu broj 3 koja je kapaciteta 48 m<sup>3</sup>**.

U ovom delu naselja ne postoji izvedena atmosferska kanalizacija pa se planira odvod atmosferske vode sa krovova, parkinga i interne saobraćajnice u zelene površine u okviru parcele i u planiranu retenziju na parceli. Površina sa koje se u retenziju sliva atmosferska voda je okvirno 652 m<sup>2</sup>. Očekivani intenzitet padavina je 10 l/s/ha tako da je očekivana količina vode sledeća:  $Q = 0.9 \times 0.0652 \text{ ha} \times 10 \text{ l/s/ha} \times 36000 \text{ s} = 21125 \text{ l} / 1000 = 21 \text{ m}^3$ . Retenzija se projektuje okvirno kapaciteta 22.25 m<sup>3</sup>, dubine 0.5m a osnove površine 48 m<sup>2</sup> sa razmerom ivica od 1:1.

Trase vodovodne i fekalne kanalizacione mreže kao i položaj vodomernog okna su prikazani u grafičkom prilogu br. 3.6. (Prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu).

Nivelaciono rešenje kao i način rešavanja odvoda atmosferske vode je prikazano u grafičkom prilogu br. 3.4. (Regulaciono nivelaciono rešenje).

### **2.7.2. Uslovi priključenja na distributivni elektroenergetski sistem**

Da bi se obezbedilo potrebno napajanje električnom energijom planiranog objekta potrebno je izvesti novu stubnu trafostanicu 20/0.4kV u jugoistočnom uglu parcele neposredno uz javnu površinu Pionirske ulice. Planirano rešenje predviđa postavljanje 3 ormana mernog mesta na betonskim postoljima pored planirane trafostanice i kablovskog voda od 1kV koji svaki od njih povezuje sa odgovarajućim stambenim i poslovnim jedinicama. Predviđa se 13 priključaka (brojila) pri čemu je nazivna snaga delova objekata:

- 10 stambenih jedinica - 10 x 11,04 kW
- 2 poslovne jedinice - 2 x 11,04 kW
- Zajednička potrošnja - 11,04 kW.

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu se mora izvesti u svemu prema priloženim Uslovima operatora distributivnog sistema „EPS DISTRIBUCIJA“ koje zastupa ED “Ruma”.

### **2.7.3. Gasovod**

Ne planira se priključenje objekta na naseljsku distributivnu gasnu mrežu.

### **2.8. Inženjersko-geološki uslovi**

Teren je sa znatnim nagibom u pojedinim delovima sa padom u pravcu severoistoka ka kanalu. Visinska razlika između ulaza sa Pionirske ulice i najniže tačke granice sa katastarskom parcelom kanala je 9.2m dok postoji mali deo zapadne parcele koji je na najvišoj koti i koji je u odnosu na ulaz na parcelu viši za 1.33m. Na površini predmetnog terena formiran je humusni pokrivač debljine oko 0,60-0,80 m. Lokacija se nalazi u drugoj klimatskoj zoni i 8. zoni seizmičnosti odnosno predmetni prostor pripada VII - VIII<sup>o</sup> MCS.

### **2.9. Mere zaštite životne sredine**

U okviru mera zaštite životne sredine predviđen je popločani plato u prvom, neograđenom delu parcele, neposredno uz javnu površinu pionirske ulice na kome se planira lociranje kontejnera sa otpadom na dan kada javno preduzeće preuzima otpad u ovom delu naselja do trenutka njegovog odvoženja.

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova se može vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Prilikom izgradnje neophodno je postupiti u skladu sa obaveštenjem Odeljenja privredu, Opštinske uprave opštine Stara Pazova koje je ovde priloženo u dokumentacionoj osnovi.

### **2.10. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara**

Prema Planu generalne regulacije naselja Stari Banovci na prostoru predloženog obuhvata se ne nalaze evidentirana nepokretna kulturna dobra, arheološki lokaliteti niti prirodna dobra. Međutim na osnovu Zakona o kulturnim dobrima „Službeni glasnik R.S.“ br. 71/94 ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete obaveza je izvođača radova da odmah prekine radove i obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven. Obaveza izvođača radova je da, ukoliko u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika) obavesti Pokrajinski zavod za zaštitu prirode i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

### **2.11. Mere zaštite od požara**

Budući da se ne planira izgradnja objekata čija ukupna kvadratura prelazi 2000 m<sup>2</sup> nije potrebno da se obezbedi ulazak protivpožarnog vozila u kompleks.

Potrebno je projektovati predmetne objekte u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. Gl. R.S.“ br. 111/09, 20/15 i 87/18).

## **2.12. Mere za nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, dece i starih osoba**

Parterno rešenje kompleksa je planirano na takav način da bi omogućilo pristup osobama sa invaliditetom. U okviru parking prostora je predviđeno 1 parking mesto namenjeno za osobe sa invaliditetom. Prilikom izrade Projekta za građevinsku dozvolu potrebno je pridržavati se Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik R.S.“ br. 22/15).

## **2.13. Tehnički opis objekata i faznost izgradnje**

Svi objekti osim poslovne jedinice 2 su pravougaone osnove dok je ona približno pravougaone osnove. Svi objekti su istih dimenzija osnove i visina. Svaki objekat sadrži samo jednu stambenu odnosno poslovnu jedinicu.

Stambena jedinica tip A je spratnosti P+G i kod nje se glavni pešački ulaz locira na glavnoj severozapadnoj fasadi ka internoj saobraćajnici. Neposredno uz ulaz se locira radna soba i kupatilo za goste. Nakon ulaza nalazi se jedinstveni prostor koji sadrži dnevnu sobu, trpezariju i kuhinju iz koga se može izaći bočno ka severoistoku na pokrivenu terasu ili proći kroz njega u dve spavaće sobe koje su međusobno povezane kupatilom i garderobom i orijentisane ka zadnjem dvorištu odnosno istoku. U dnevnoj sobi se uz južni zid locira stepenište kojim se penje na galeriju iznad spavaćih soba.

Stambena jedinica tip B je spratnosti P+G i kod nje se glavni pešački ulaz locira na glavnoj jugoistočnoj fasadi ka internoj saobraćajnici. Neposredno uz ulaz se locira radna soba i kupatilo za goste. Nakon ulaza nalazi se jedinstveni prostor koji sadrži dnevnu sobu, trpezariju i kuhinju iz koga se može izaći bočno ka severoistoku na pokrivenu terasu ili proći kroz njega u dve spavaće sobe koje su međusobno povezane kupatilom i garderobom i orijentisane ka zadnjem dvorištu odnosno zapadu. U dnevnoj sobi se uz južni zid locira stepenište kojim se penje na galeriju iznad spavaćih soba.

Stambena jedinica tip C je spratnosti P+0 i kod nje se glavni pešački ulaz locira na glavnoj jugoistočnoj fasadi ka internoj saobraćajnici. Neposredno uz ulaz se locira radna soba i kupatilo za goste. Nakon ulaza nalazi se jedinstveni prostor koji sadrži dnevnu sobu, trpezariju i kuhinju iz koga se može izaći bočno ka severoistoku na pokrivenu terasu ili proći kroz njega u dve spavaće sobe koje su međusobno povezane kupatilom i garderobom i orijentisane ka zadnjem dvorištu odnosno zapadu.

Kod poslovne jedinice P1 se glavni pešački ulaz locira na glavnoj severozapadnoj fasadi ka internoj saobraćajnici. Neposredno uz ulaz se locira ostava i kupatilo. Nakon ulaza nalazi se jedinstveni prostor igraonice iz koga se može izaći bočno ka zapadu na zelenu površinu.

Kod poslovne jedinice P2 se glavni pešački ulaz locira na glavnoj jugoistočnoj fasadi ka internoj saobraćajnici. Neposredno uz ulaz se lociraju

garderobe i kupatilo. Nakon ulaza nalazi se jedinstveni prostor teretane iz koga se može izaći bočno ka zapadu na zelenu površinu.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 1** je na visini od 80 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+80.70\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+88.90\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 2** je na visini od 80 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+79.90\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+88.10\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 3** je na visini od 95 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+79.10\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+87.30\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 4** je na visini od 65 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+77.80\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+86.00\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 5** je na visini od 30 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+76.20\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+84.40\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 6** je niža za 54 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+76.30\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+84.50\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 7** je niža za 55 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+77.15\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+85.35\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 8** je na visini od 22 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+79.00\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+87.20\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **stambene jedinice 9** je na visini od 59 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od  $+80.45\text{ mnn}$ . Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi  $+88.65\text{ mnn}$ . Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.



Kota gotovog poda **stambene jedinice 10** je na visini od 93 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od +81.10 mnv. Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi +89.30 mnv. Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **poslovne jedinice 1** je na visini od 25 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od +75.50 mnv. Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi +83.80 mnv. Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Kota gotovog poda **poslovne jedinice 2** je na visini od 25 cm u odnosu na prilazni trotoar objektu. Apsolutna kota objekta  $\pm 0.00\text{m}$  se vezuje za kotu terena od +75.50 mnv. Kota visine objekta je jednaka koti slemena i izosi +83.80 mnv. Visina slemena objekta je 8.20 metara a venca 2.93 m, sve u odnosu na kotu prizemlja.

Fundiranje objekata se izvodi sa trakastim armiranobetonskim temeljima livenim na licu mesta. Dubina fundiranja, imajući u vidu karakter objekta, je na čvrstom tlu, minimalno 80 cm od gornje kote okolnog postojećeg trotoara uz neophodno prilagođavanje terenu na licu mesta.

Noseća konstrukcija se planira kao armiranobetonska i rađena na licu mesta sa ispunom od giter blokova. Osnovni vertikalni noseći elementi su armirano-betonski stubovi dimenzija 20x20 cm dok su osnovni horizontalni noseći elementi armirano-betonske grede od 20/30 cm i 20/40 cm. Ispuna fasadnih i konstruktivnih zidova je od giter-bloka sa vertikalnim i horizontalnim serklažima.

Iznad spavaćih soba, kupatila, garderobe i ulaza se planira izvođenje LMT ili FERT polumontažne tavanice 16+4 cm dok se iznad dnevnog boravka spušta gipskartonski plafon na željenu visinu.

Ploča na podu objekata je vodonepropusna armirano betonska debljine 10 cm preko koje se nanosi sloj hidroizolacije a zatim termoizolacije debljine 12 cm koja se pokriva slojem cementne košuljice debljine 9 cm (u okviru koga je podno grejanje) a koja je pokrivena keramičkim pločicama.

Krovna konstrukcija je drvena.

Unutrašnji noseći zidovi i pregradni zidovi oko spavaćih soba su od giter blokova debljine 20cm a pregradni debljine 12cm. Zidovi u sanitarnim prostorijama su obloženi keramikom do plafona dok su u kuhinji obloženi do visine od 1.6m od kote gotovog poda. Delovi zidova koji nisu obloženi keramikom su glatki i bojeni adekvatnim bojama.

Stepenište koje vodi na galeriju je čelično.

Planira se podno grejanje objekata i shodno tome postavljanje keramičkih pločica na svim podovima.

Spoljni zidovi objekta se izvode od giterbloka debljine 20cm sa oblogom od termoizolacije 15cm preko čega se izvodi demit fasada.

Planira se izvođenje demit fasade i njeno bojenje.

Sva fasadna i unutrašnja stolarija je od aluminijuma pri čemu je ova prva sa termoprekidom. Spoljni prozori se izvode sa roletnama radi zamračenja.

Krov objekta je četvorovodan, nagiba 52° i pokriven crepom.

Odvođenje atmosferske vode sa krova predviđeno je horizontalnim i vertikalnim olucima na zelenu površinu predmetne parcele.

Planira se zagrevanje svih jedinica na alternativne izvore energije tako da je potrebno uraditi Elaborat o energetske efikasnosti za planiranu izgradnju.

Na zahtev investitora za planirane objekte je urađeno i idejno rešenje koje je prikazano u segmentu broj 4 ovog Urbanističkog projekta. U grafičkom delu priloga idejnog rešenja na grafičkim priložima 4.2. - 4.23. date su osnove, preseki i izgledi planiranih objekata. Idejno rešenje je rađeno po sugestijama investitora.

## **SPECIFIKACIJA POVRŠINA PLANIRANIH OBJEKATA:**

| Br.                                                        | Namena prostorije              | Površina (m²)  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>SPECIFIKACIJA POVRŠINA</b>                              |                                |                |
| <b>TIPSKA STAMBENA JEDINICA A &amp; B (P+G)</b>            |                                |                |
| <b>Prizemlje</b>                                           |                                |                |
| 1                                                          | Ulaz                           | 7,52           |
| 2                                                          | Kuhinja/Trpezarija/Dnevna soba | 36,66          |
| 3                                                          | Spavaća soba broj 1            | 12,89          |
| 4                                                          | Spavaća soba broj 2            | 12,77          |
| 5                                                          | Radna soba/soba za goste       | 8,98           |
| 6                                                          | Kupatilo za goste              | 4,01           |
| 7                                                          | Glavno kupatilo                | 3,76           |
| 8                                                          | Garderoba                      | 3,92           |
| 9                                                          | Terasa                         | 19,68          |
| <b>UKUPNO Prizemlje NETO</b>                               |                                | <b>110,19</b>  |
| <b>UKUPNO Prizemlje BRUTO</b>                              |                                | <b>135,16</b>  |
| <b>Galerija</b>                                            |                                |                |
| 10                                                         | Stepenište za galeriju         | 7,25           |
| 11                                                         | Galerija                       | 26,57          |
| <b>UKUPNO Galerija NETO</b>                                |                                | <b>33,82</b>   |
| <b>UKUPNO Galerija BRUTO</b>                               |                                | <b>43,54</b>   |
| <b>UKUPNO STAMBENA JEDINICA A &amp; B NETO</b>             |                                | <b>144,01</b>  |
| <b>UKUPNO 8 STAMBENIH JEDINICA A &amp; B NETO</b>          |                                | <b>1152,08</b> |
| <b>UKUPNO STAMBENA JEDINICA A &amp; B BRUTO</b>            |                                | <b>178,70</b>  |
| <b>UKUPNO 8 STAMBENIH JEDINICA A &amp; B BRUTO</b>         |                                | <b>1429,60</b> |
| <b>UKUPNO POD STAMBENOM JEDINICOM A, B &amp; C BRUTO</b>   |                                | <b>137,10</b>  |
| <b>UKUPNO POD 10 STAMBENIH JEDINICA A, B &amp; C BRUTO</b> |                                | <b>1371,00</b> |
| <b>TIPSKA STAMBENA JEDINICA C (P+0)</b>                    |                                |                |
| 1                                                          | Ulaz                           | 7,52           |
| 2                                                          | Kuhinja/Trpezarija/Dnevna soba | 39,22          |
| 3                                                          | Spavaća soba broj 1            | 12,89          |
| 4                                                          | Spavaća soba broj 2            | 12,77          |
| 5                                                          | Radna soba/soba za goste       | 8,98           |
| 6                                                          | Kupatilo za goste              | 4,01           |
| 7                                                          | Glavno kupatilo                | 3,76           |
| 8                                                          | Garderoba                      | 3,92           |
| 9                                                          | Terasa                         | 19,68          |

|                                               |                    |               |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------|
| <b>UKUPNO STAMBENA JEDINICA C NETO</b>        |                    | <b>112,75</b> |
| <b>UKUPNO 2 STAMBENE JEDINICE C NETO</b>      |                    | <b>225,50</b> |
| <b>UKUPNO STAMBENA JEDINICA C BRUTO</b>       |                    | <b>135,17</b> |
| <b>UKUPNO 2 STAMBENE JEDINICE C BRUTO</b>     |                    | <b>270,34</b> |
| <b>POSLOVNA JEDINICA 1 - IGRAONICA</b>        |                    |               |
| 1                                             | Ulaz               | 8,29          |
| 2                                             | Obedovanje         | 34,89         |
| 3                                             | Prostor za igru    | 69,94         |
| 4                                             | Ostava             | 8,98          |
| 5                                             | Kupatilo           | 3,64          |
| <b>UKUPNO POSLOVNA JEDINICA 1 NETO</b>        |                    | <b>125,74</b> |
| <b>UKUPNO POSLOVNA JEDINICA 1 BRUTO</b>       |                    | <b>150,00</b> |
| <b>UKUPNO POD POSLOVNOM JEDINICOM 1 BRUTO</b> |                    | <b>150,00</b> |
| <b>POSLOVNA JEDINICA 2 - TERETANA</b>         |                    |               |
| 1                                             | Ulaz               | 8,35          |
| 2                                             | Teretana           | 94,70         |
| 3                                             | Garderoba žene     | 10,37         |
| 4                                             | garderoba muškarci | 8,98          |
| 5                                             | Kupatilo           | 3,64          |
| <b>UKUPNO POSLOVNA JEDINICA 2 NETO</b>        |                    | <b>126,04</b> |
| <b>UKUPNO POSLOVNA JEDINICA 2 BRUTO</b>       |                    | <b>150,00</b> |
| <b>UKUPNO POD POSLOVNOM JEDINICOM 2 BRUTO</b> |                    | <b>150,00</b> |

|                                                  |  |         |
|--------------------------------------------------|--|---------|
| <b>UKUPNO KOMPLEKS</b>                           |  |         |
| <b>UKUPNO STAMBENI PROSTOR NETO</b>              |  | 1377,58 |
| <b>UKUPNO POSLOVNI PROSTOR NETO</b>              |  | 251,78  |
| <b>KOMPLEKS UKUPNO NETO</b>                      |  | 1629,36 |
| <b>KOMPLEKS UKUPNO BRUTO</b>                     |  | 1999,94 |
| <b>UKUPNO POVRŠINA POD OBJEKTIMA (ZAUZETOST)</b> |  | 1671,00 |

|                                                              |                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| <b>POVRŠINA OTVORENIH PROSTORA KOJI PRIPADAJU JEDINICAMA</b> |                                              |                |
| 1                                                            | Stambeno dvorište 1 uz stambenu jedinicu 1   | 295,00         |
| 2                                                            | Stambeno dvorište 2 uz stambenu jedinicu 2   | 318,00         |
| 3                                                            | Stambeno dvorište 3 uz stambenu jedinicu 3   | 305,00         |
| 4                                                            | Stambeno dvorište 4 uz stambenu jedinicu 4   | 340,00         |
| 5                                                            | Stambeno dvorište 5 uz stambenu jedinicu 5   | 341,00         |
| 6                                                            | Stambeno dvorište 6 uz stambenu jedinicu 6   | 359,00         |
| 7                                                            | Stambeno dvorište 7 uz stambenu jedinicu 7   | 343,00         |
| 8                                                            | Stambeno dvorište 8 uz stambenu jedinicu 8   | 320,00         |
| 9                                                            | Stambeno dvorište 9 uz stambenu jedinicu 9   | 315,00         |
| 10                                                           | Stambeno dvorište 10 uz stambenu jedinicu 10 | 426,00         |
| 11                                                           | Poslovno dvorište 1 uz poslovnu jedinicu 1   | 420,00         |
| 12                                                           | Poslovno dvorište 2 uz poslovnu jedinicu 2   | 395,00         |
| <b>UKUPNO</b>                                                |                                              | <b>4177,00</b> |
| <b>UKUPNO ZAJEDNIČKI OTVORENI PROSTORI</b>                   |                                              | <b>2132,00</b> |

**U prvoj fazi se** u jugozapadnom, zapadnom i centralnom delu parcele planira izgradnja 4 stambene jedinice (objekti 1, 8, 9 i 10). **U drugoj fazi se** u

centralnom delu parcele **planira izgradnja 4 stambene jedinice (objekti 2, 3, 4 i 7). U trećoj fazi se** u severoistočnom i istočnom delu parcele **planira izgradnja 2 stambene jedinice (objekti 5 i 6) i obe poslovne jedinice.**

#### **2.14. Stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti**

Predmetna parcela se nalazi u širem centru naselja Stari Banovci u bloku 16 u Pionirskoj ulici koja je opremljena u infrastrukturnom smislu izuzev fekalne kanalizacije. U njoj je izvedena vodovodna, gasna, elektrodistributivna i telekomunikaciona mreža i severoistočno od lokacije postoji otvoreni naseljski atmosferski kanal. U okviru planiranog kompleksa se predviđaju sve potrebne instalacije za ovakav tip objekata.

#### **2.15. Uslovi i mere za sprovođenje Urbanističkog projekta**

Ovaj Urbanistički projekat na osnovu članova 54 i 55. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 -US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) predstavlja osnov za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju **stambenog kompleksa rezidencijalnog stanovanja (kondominijum) sa 10 stambenih i 2 poslovne jedinice, u tri faze**, spratnosti P+0/P+G, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/2, K.O. Stari Banovci, u Pionirskoj ulici bb., u bloku 16 naselja Banovci, za potrebe investitora Lajovića Dragiše sa Novog Beograda.

Odgovorni urbanista:

Jelena Miklušev dipl.inž.arh.

Broj licence:

200 1523 15

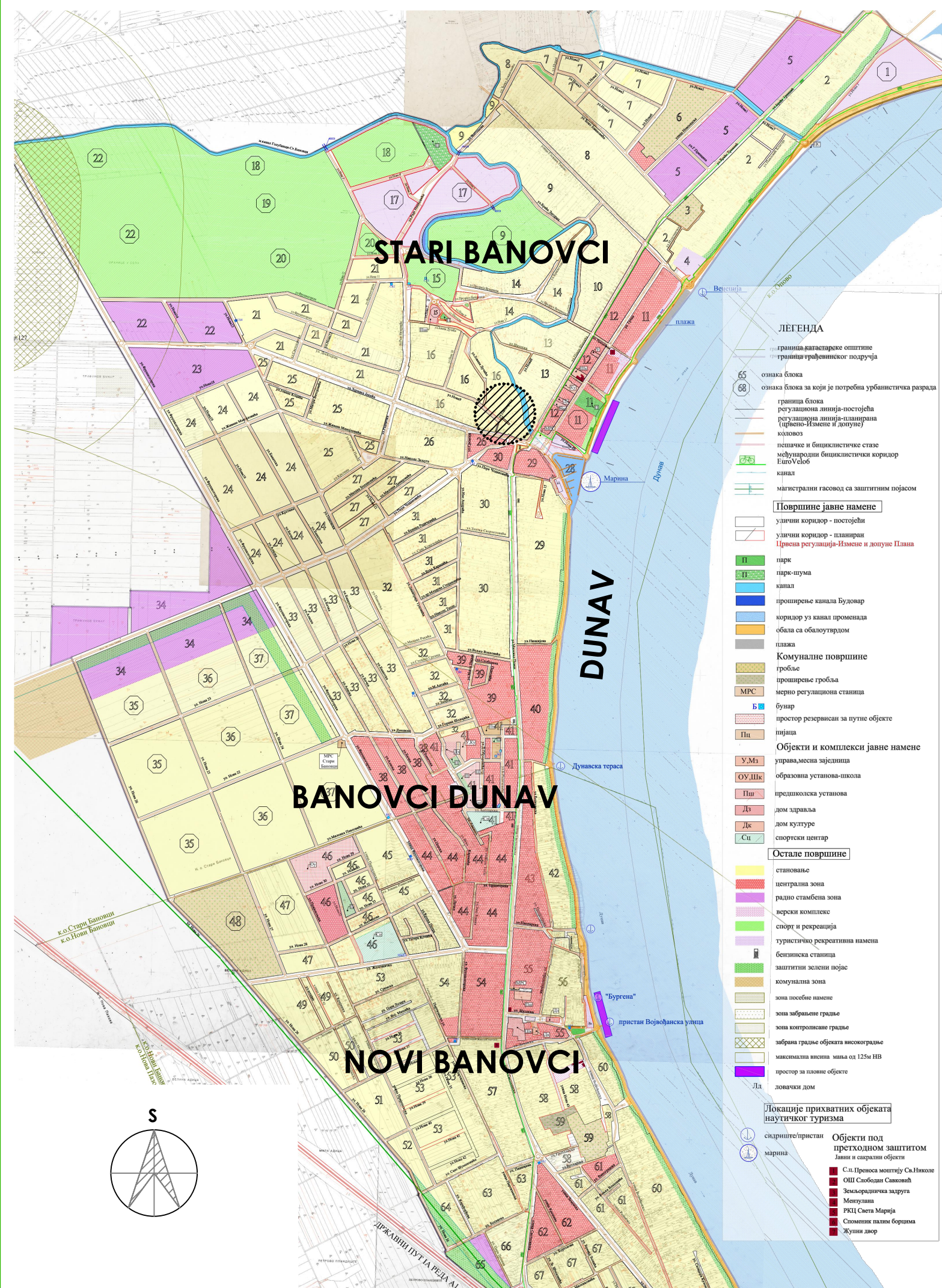
Lični pečat:

Potpis:



### **3. Grafički deo**





LEGENDA:  
..... položaj lokacije

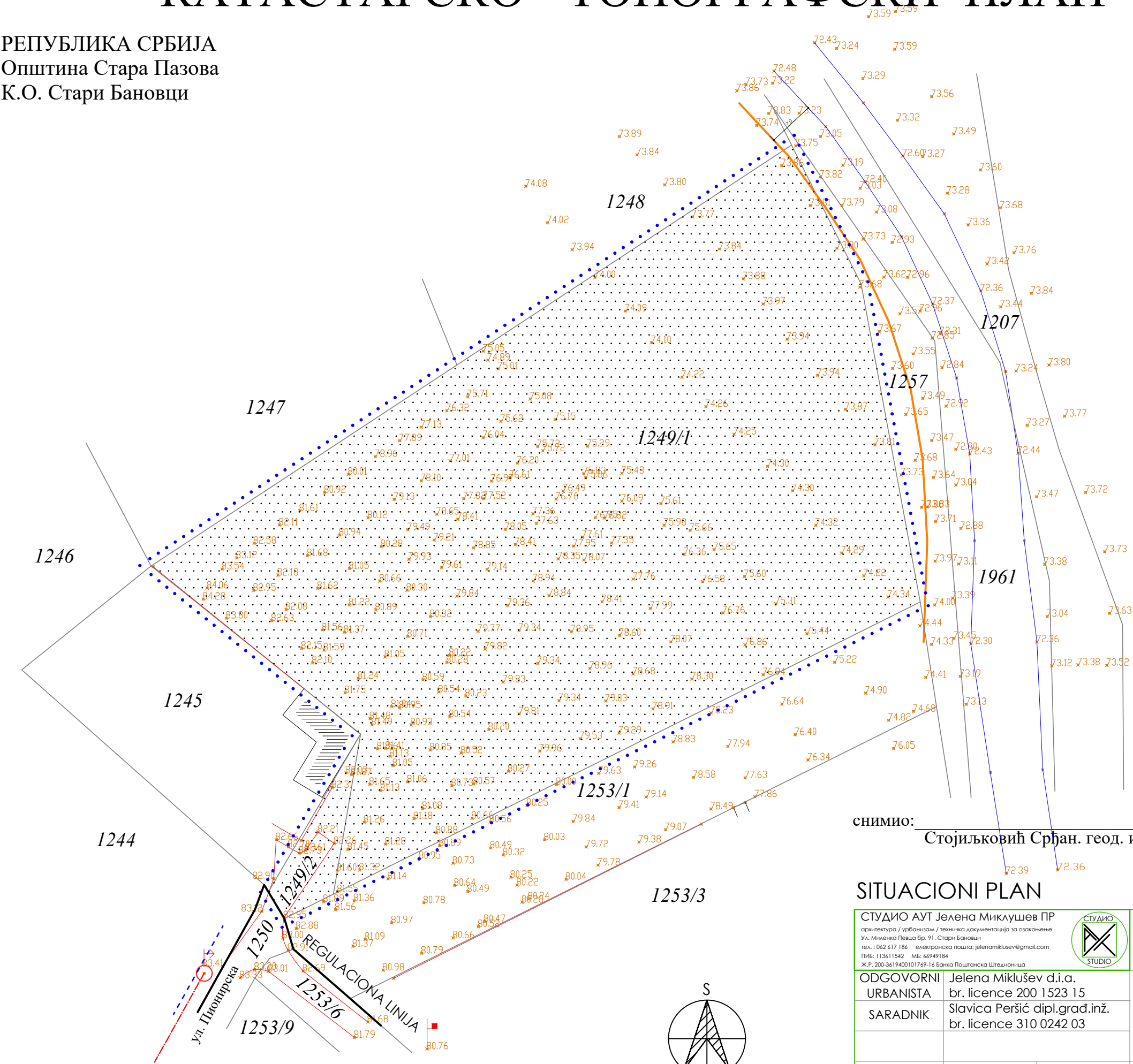
PRIKAZ POLOŽAJA LOKACIJE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| СТУДИО АУТ Јелена Миклушев ПР<br>архитектура / урбанизам / техничка документација за озакоњење<br>Ул. Милена Певца бр. 91, Стари Бановци<br>тел.: 062 617 186    електронска пошта: jelenamiklusev@gmail.com<br>ПИБ: 113611542    МБ: 66949184<br>Ж.Р. 200-3619400101769-16 Банка Поштанска Штедионица |                                                          |              |  <div>INVESTITOR:<br/>Lajović Dragiša,<br/>Novi Beograd</div>                                                                                                      |           |  |
| ODGOVORNI<br>URBANISTA                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Jelena Miklušev d.i.a.<br>br. licence 200 1523 15        |              | <div>PREDMET:<br/>Stambeni kompleks koji se sastoji od 10 stambenih<br/>i 2 poslovne jedinice, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/1,<br/>k.o. Stari Banovci, Ulica Pionirska bb.,<br/>zona porodičnog stanovanja,<br/>Blok 16. naselja Stari Banovci</div> |           |                                                                                       |
| SARADNIK                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Slavica Peršić dipl.građ.inž.<br>br. licence 310 0242 03 |              |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                       |
| BR. PROJEKTA                                                                                                                                                                                                                                                                                           | RAZMERA                                                  | DATUM        | CRTEŽ:                                                                                                                                                                                                                                                  | BR. LISTA | VRSTA DOK.                                                                            |
| 6-1-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1:22000                                                  | APRIL. 2026. | PRIKAZ POLOŽAJA LOKACIJE                                                                                                                                                                                                                                | 3.1.      | UP                                                                                    |



# КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Општина Стара Пазова  
К.О. Стари Бановци



- LEGENDA:**
- ..... GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
  - GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
  - REGULACIONA LINIJA
  - IVICA POJASA RADNO INSPEKCIONE STAZE KANALA
  - IVICA POSTOJEĆEG BETONA
  - IVICA POSTOJEĆEG KANALA
  - POVRŠINA PREDMETNIH PARCELA
  - POSTOJEĆA ELEKTROMREŽA
  - POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA Ø63

снимио: Стојиљковић Срђан, геод. инж. 23.03.2021.

## SITUACIONI PLAN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--|
| СТУДИО АУТ Јелена Миклушев ПР<br>архитектура / урбанизам / техничка документација за озакоњење<br>Ул. Милена Пешча бр. 91, Стари Бановци<br>тел.: 062 617 186 електронска пошта: jelenamiklusev@gmail.com<br>ПИБ: 113611542 МБ: 66949184<br>Ж.Р. 200-3619400101769-16 Банка Поштанска Штедионица |                                                          |  |
| ODGOVORNI URBANISTA                                                                                                                                                                                                                                                                              | Jelena Miklušev d.i.a.<br>br. licence 200 1523 15        |  |
| SARADNIK                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Slavica Peršić dipl.građ.inž.<br>br. licence 310 0242 03 |  |

**INVESTITOR:**  
Lajović Dragiša,  
Novi Beograd

**PREDMET:**  
Stambeni kompleks koji se sastoji od 10 stambenih i 2 poslovne jedinice, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/1, k.o. Stari Banovci, Ulica Pionirska bb., zona porodičnog stanovanja, Blok 16, naselja Stari Banovci



ГЕОДЕТСКИ БИРО: "TERRA PLUS doo"  
би́ро за геодетске послове и посредовање

| BR. PROJEKTA | RAZMERA | DATUM        |
|--------------|---------|--------------|
| 6-1-26       | 1:600   | APRIL. 2026. |

**CRTEŽ:**  
PRIKAZ ŠIREG OBUHVATA I  
POSTOJEĆEG STANJA LOKACIJE

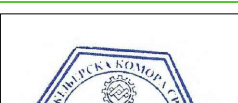
| BR. LISTA | VRSTA DOK. |
|-----------|------------|
| 3.2.      | UP         |



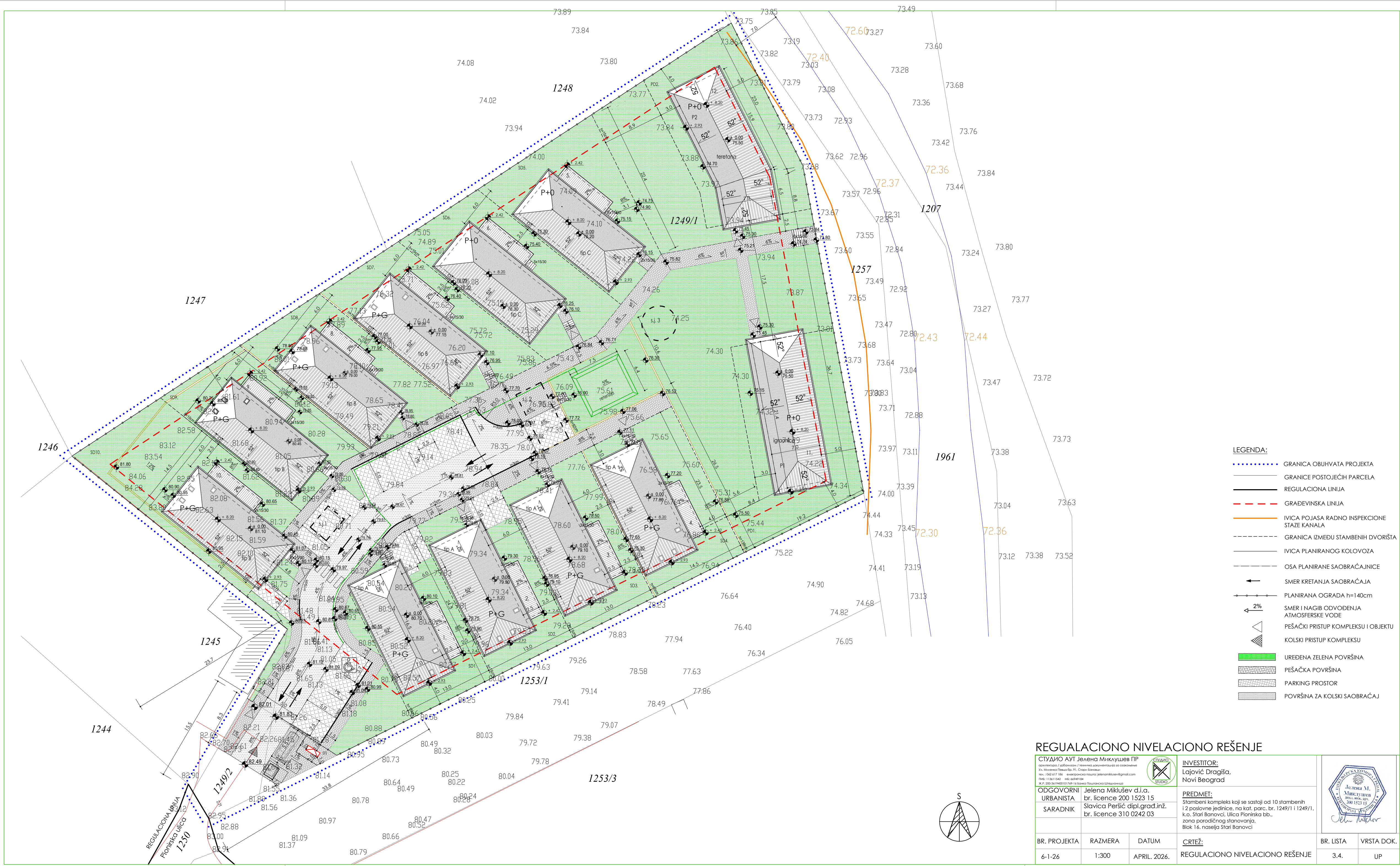


- LEGENDA:
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
  - GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - IVICA POJASA RADNO INSPEKCIONE STAZE KANALA
  - GRANICA IZMEĐU STAMBENIH DVORIŠTA
  - IVICA PLANIRANOG KOLOVOZA
  - OSA PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
  - SMER KRETANJA SAOBRAĆAJA
  - PLANIRANA OGRADA h=140cm
  - PEŠAČKI PRISTUP KOMPLEKSU I OBJEKTU
  - KOLSKI PRISTUP KOMPLEKSU
  - UREĐENA ZELENA POVRŠINA
  - PEŠAČKA POVRŠINA
  - PARKING PROSTOR
  - POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ
  - LIŠĆARI SREDNJEG RASTA (MAGNOLIA SOULANGEANA)
  - ČETINARI SREDNJEG RASTA (CHAMAECYPARIS LAW/THUJA OCCIDENTALIS)
  - ČETINARSKO ŠIBLJE (JUNIPERUS HORIZONTALIS "PLUMOSA", JUNIPERUS COMMUNIS)

### SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG I PARTERNOG REŠENJA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                          |              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| СТУДИО АУТ Јелена Миклушев ПР<br>архитектура / урбанизам / техничка документација за одазначених<br>Ул. Милена Пеша бр. 91, Стари Бановци<br>Тел.: 062 417 186 електронска пошта: jelenamikušev@gmail.com<br>ПИБ: 113611542 МБ: 6649184<br>Ж.Р. 200-34/19400101769-16 Банска Пощанска Штамповница |                                                          |              |                                                                                                                                                    | INVESTITOR:<br>Lajović Dragiša,<br>Novi Beograd |  |
| ODGOVORNI<br>URBANISTA                                                                                                                                                                                                                                                                            | Jelena Miklušev d.i.a.<br>br. licence 200 1523 15        |              | PREDMET:<br>Stambeni kompleks koji se sastoji od 10 stambenih<br>i 2 poslovne jedinice, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/1,<br>k.o. Stari Banovci, Ulica Pionirska bb.,<br>zona porodičnog stanovanja,<br>Blok 16. naselja Stari Banovci |                                                 |                                                                                       |
| SARADNIK                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Slavica Peršić dipl.građ.inž.<br>br. licence 310 0242 03 |              | CRTEŽ:<br>SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG<br>I PARTERNOG REŠENJA                                                                                                                                                                        | BR. LISTA                                       | VRSTA DOK.                                                                            |
| 6-1-26                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1:400                                                    | APRIL. 2026. |                                                                                                                                                                                                                                         | 3.3.                                            | UP                                                                                    |





REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |         |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |           |                                                                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>СТУДИО АУТ Јелена Микишељ ПР</div> <div>архитектура / урбанизам / технички пројекат за изградњу</div> <div>Ул. Милоша Палића бр. 91, Стари Бановци</div> <div>телеф. : 062 417 184    електронска пошта: jelenamikušev@gmail.com</div> <div>ОИБ: 113611542    НИБ: 60484834</div> <div>К.П. 200-36/19400101/69-1-6 Банска Пословна Штедионица</div> |  |         | <div>ИНВЕСТИТОР:</div> <div>Lojović Dragiša,</div> <div>Novi Beograd</div>                                                                                                                                                                      |                                 |           | <div>Јелена М. Микишељ ПР</div> <div>АРХИТЕКТУРА</div> <div>200152315</div> <div>Јелена Микишељ</div> |  |
| <div>ОДГОВОРНИ</div> <div>URBANISTA</div> <div>SARADNIK</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |         | <div>PREDMET:</div> <div>Stambeni kompleks koji se sastoji od 10 stambenih i 2 poslovne jedinice, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/1, k.o. Stari Banovci, Ulica Pionirska bb., zona porodičnog stanovanja, Blok 1 6. naselja Stari Banovci</div> |                                 |           |                                                                                                       |  |
| BR. PROJEKTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | RAZMERA | DATUM                                                                                                                                                                                                                                           | CRTEŽ:                          | BR. LISTA | VRSTA DOK.                                                                                            |  |
| 6-1-26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 1:300   | APRIL, 2026.                                                                                                                                                                                                                                    | REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE | 3.4.      | UP                                                                                                    |  |



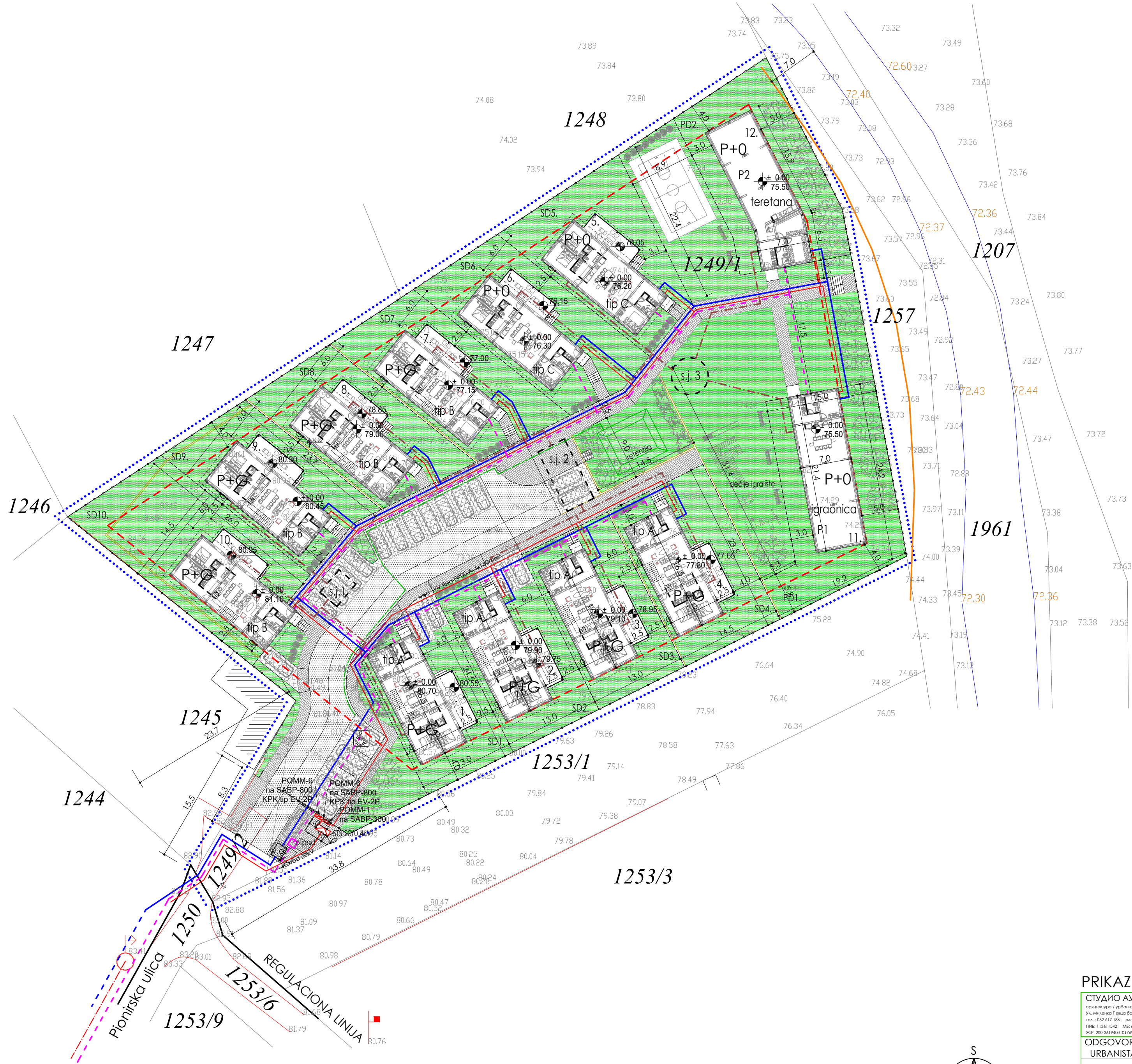


- LEGENDA:
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
  - GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - IVICA POJASA RADNO INSPEKCIONE STAZE KANALA
  - GRANICA IZMEĐU STAMBENIH DVORIŠTA
  - IVICA PLANIRANOG KOLOVOZA
  - OSA PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
  - SMER KRETANJA SAOBRAĆAJA
  - PLANIRANA OGRADA h=140cm
  - PEŠAČKI PRISTUP KOMPLEKSU I OBJEKTU
  - KOLSKI PRISTUP KOMPLEKSU
  - UREĐENA ZELENA POVRŠINA
  - PEŠAČKA POVRŠINA
  - PARKING PROSTOR
  - POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ
  - IVIČNJAK h=3 cm

## PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                            |                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>STUDIO AVT JELENA MIKLUŠEV PR</div> <div>arhitektura / urbanizam / tehnička dokumentacija za osnove</div> <div>Ulica: Miroslava Pavlovića br. 91, Stari Banovci</div> <div>Tel.: 063 417 186 - elektronska pošta: jelenamiklusev@gmail.com</div> <div>PIŠ: 113611542 - ME: 6649184</div> <div>J.P. 200-34/1940101769-16 Banja Postanska Štamparija</div> |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                | <div>STUDIO</div> <div>AVT</div> <div>STUDIO</div> | <div>INVESTITOR:</div> <div>Lajović Dragiša,</div> <div>Novi Beograd</div> | <div><div>IZDAVAČ: P. K. SAOBRAĆAJNOG<br/>JELENA M.<br/>MIKLUŠEV<br/>1981. g.<br/>300 1523 15<br/>2021. 04.04</div><div>Jelena Miklušev</div></div> |  |
| <div>ODGOVORNI<br/>URBANISTA</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div>Jelena Miklušev d.i.a.</div> <div>br. licence 200 1523 15</div>        | <div>PREDMET:</div> <div>Stambeni kompleks koji se sastoji od 10 stambenih<br/>i 2 poslovne jedinice, na kat. parc. br. 1249/1 i 1249/1,<br/>k.o. Stari Banovci, Ulica Pionirska bb.,<br/>zona porodičnog stanovanja,<br/>Blok 16. naselja Stari Banovci</div> |                                                    |                                                                            |                                                                                                                                                     |  |
| <div>SARADNIK</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <div>Slavica Peršić dipl.grad.inž.</div> <div>br. licence 310 0242 03</div> | <div>CRTEŽ:</div> <div>PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG REŠENJA</div>                                                                                                                                                                                                       | <div>BR. LISTA</div>                               | <div>VRSTA DOK.</div>                                                      |                                                                                                                                                     |  |
| <div>6-1-26</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <div>1:400</div>                                                            | <div>APRIL, 2026.</div>                                                                                                                                                                                                                                        | <div>3.5.</div>                                    | <div>UP</div>                                                              |                                                                                                                                                     |  |





- LEGENDA:
- GRANICA OBUHVATA PROJEKTA
  - GRANICE POSTOJEĆIH PARCELA
  - REGULACIONA LINIJA
  - GRAĐEVINSKA LINIJA
  - IVICA POJASA RADNO INSPEKCIONE STAZE KANALA
  - GRANICA IZMEĐU STAMBENIH DVORIŠTA
  - IVICA PLANIRANOG KOLOVOZA
  - OSA PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
  - PLANIRANA OGRADA h=140cm
  - UREĐENA ZELENA POVRŠINA
  - PEŠAČKA POVRŠINA
  - PARKING PROSTOR
  - POVRŠINA ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ
  - LIŠČARI SREDNJEG RASTA (MAGNOLIA SOULANGIANA)
  - ČETINARI SREDNJEG RASTA (CHAMAECYPARIS LAW/THUJA OCCIDENTALIS)
  - ČETINARSKO ŠIBLJE (JUNIPERUS HORIZONTALIS "PLUMOSA", JUNIPERUS COMMUNIS)
  - ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
  - POST. VODOVODNA MREŽA
  - PLAN. VODOVODNA MREŽA
  - V.O. VODOMERNO OKNO
  - PLANIRANA TK MREŽA
  - PRIVODNO OKNO
  - PLAN. KANALIZAC. MREŽA
  - S.J. SEPTIČKA JAMA
  - POSTOJEĆA ELEKTROMREŽA
  - PLANIRANA ELEKTROMREŽA
  - KPK i POMM

PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |                                                                            |  |  |             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|--|
| <div>СТУДИО АУТ Јелена Миклушев ПР</div> <div>архитектура / урбанизам / техничка документација за оснивање</div> <div>Ул. Милена Пеша бр. 91, Стари Бановци</div> <div>тел.: 062 617 186    електронска пошта: jelena.mikusevic@gmail.com</div> <div>ЈМБГ: 113611542    ЈМБГ: 6849184</div> <div>Ж.Р. 2003619400101769-16 Банска Посланица Штедилница</div> <div></div> |  |  | <div>ИНВЕСТИТОР:</div> <div>Lajović Dragiša,</div> <div>Novi Beograd</div> |  |  | <div></div> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|--|



