



## „URBING PRO“ DOO SMEDEREVO

11300 Smederevo, Đure Daničića br.135

Tel: (+381 26) 210 330

Mob: 060 611 089 4

Email: [urbingpro@gmail.com](mailto:urbingpro@gmail.com)

**СМЕДЕРЕВО**

**Број: У 24/24**

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистичко архитектонска разрада локације  
за изградњу објекта за малопродају металних производа на к.п.  
бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин у Ковину

**Инвеститор: „SILOIN“ д.о.о. КОВИН, Дунавска бб Ковин**

ДИРЕКТОР:

Сузана Ивановић



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Сузана Ивановић, дипл. инж. арх.



Октобар 2024. година

ПРЕДМЕТ:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**Урбанистичко архитектонска разрада локације  
за изградњу објекта за малопродају металних производа  
на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин  
у Ковину**

НАРУЧИЛАЦ:

**"SILOIN" д.о.о. КОВИН, Дунавска бб Ковин**

ОБРАЂИВАЧ:

**"URBING PRO" Д.О.О Смедерево**  
Ђуре даничића бр.135  
11300 Смедерево

ОДГОВОРНОЛИЦЕ  
ОБРАЂИВАЧА

**Сузана Ивановић**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 0176 03

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:

**Сузана Ивановић**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 200 0176 03

САРАДНИЦИ НА  
ПРОЈЕКТУ:

**Саобраћај-Небојша Костић**, дипл.инж.грађ.  
лиценца бр. 315 0382 15  
**Хидротехника-Небојша Кузмановић**, дипл.инж.грађ.  
лиценца бр. 314 3734 03  
**Електроенергетске инсталације – Стеван Ђурић**, инж.ел.  
Лиценца бр, 351И 160 24

АУТОР ИДЕЈНОГ  
РЕШЕЊА

**Сузана Ивановић**, дипл.инж.арх.  
лиценца бр. 300 1227 03

БРОЈ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

МЕСТО И ДАТУМ:

24/2024

Смедерево, Октобар 2024. године



*Сузана Ивановић* ДИРЕКТОР,  
-----  
Сузана Ивановић

## САДРЖАЈ:

### ОПШТИ ДЕО

---

#### Општа документација:

1. Извод из регистра привредних субјеката
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

#### Документација пројекта:

- Катастарско топографски план к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин, урађен од стране геодетске радње «ГБ-ГЕО ЛЕВЕЛ » КОВИН,
- Информација о локацији бр. 353-44/2024-IV од 23.07.2024. Год.
- Технички услови за изградњу путног прикључка, бр. 341-717/2024 издати 18.07.2024. године од стране ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ КОВИН, Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове, 26220 Ковин, улица ЈНА број 5
- Услови и подаци бр. 03-1997/2-24, изато 14.08.2024. године од стране ЈП « КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ» 26220 Ковин, Цара لازара бр. 92.
- Услови за прикључење на тк мрежу издати од Телеком Србија бр. Д209/355172/2-2024 од 15.08.2024. год.
- Посебни услови издати од ЈП Ковин Гас, Ул Светозара Марковића бр. 15. Бр. 02-853/01-24 од 25.9.2024. год.
- Обавештење бр. 217-6159/24 од 01.10.2024. издато од РС, МУП-а, одељење за ванредне ситуације у Панчеву.

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

1. Увод.....	9
2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта.....	9
3. Обухват урбанистичког пројекта	12
4. Приказ постојећег стања	12
5. Услови изградње	13
5.1 Намена објекта	
5.2 Регулација и нивелација	
5.3 Начин приступа локацији	
5.4 Начин решења паркирања	
5.5 Интерни саобраћај на парцели и услови паркирања	
5.6 Специфичност изградње	
6. Нумерички показатељи.....	15
6.1 Површине објекта	
6.2 Урбанстички показатељи,	
6.3 Спратност и висина објекта	
6.4 Проценат зелених површина	
6.5 Паркирање	
7. Начин уређења зелених и слободних површина.....	16
8. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу.....	16
9. Инжењерско-геолошки услови.....	19
10. Мере заштите животне средине.....	19
11. Мере противпожарне заштите.....	19
12. Мере заштите непокретних културних и природних добара.....	20
13. Мере енергетске ефикасности.....	20
14. Технички опис објекта .....	20
15. Спровођење.....	21

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Извод из графичког дела Плана генералне регулације за насељено место Ковин ("Службени лист општине Ковин", број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023). са положајем локације	
2.	Геодетска подлога – катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	P = 1 : 500
3.	Регулационо нивелационо решење локације са саобраћајним решењем	P = 1 : 500
4.	Партерно решење са материјализацијом и планом озелењавања	P = 1 : 500
5.	Приказ комуналне инфраструктуре у парцели са прикључцима за нови објекат	P = 1 : 500
6.	Идејно архитектонско решење објекта	
Цртеж бр.1 - Основа приземља		P = 1 : 100
Цртеж бр.2 - Основа кровне конструкције		P = 1 : 100
Цртеж бр.3 - Основа кровних равни		P = 1 : 100
Цртеж бр.4 - Пресек 1-1 и Пресек 2-2		P = 1 : 100
Цртеж бр.5 - Источна и северна фасада		P = 1 : 100
Цртеж бр.6 - Западна и јужна фасада		P = 1 : 100
Цртеж бр.7 - Модел објекта		



---

**ОПШТИ ДЕО**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000116615049

Регистар привредних субјеката

БД 72457/2016

Датум, 12.09.2016. 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), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Сузана Ивановић

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:

#### **URBING PRO DOO SMEDEREVO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽINJERING I KONSALTING**

са следећим подацима:

**Пословно име:** URBING PRO DOO SMEDEREVO PRIVREDNO DRUŠTVO  
ZA PROJEKTOVANJE INŽINJERING I KONSALTING

**Скраћено пословно име:** URBING PRO DOO SMEDEREVO

**Регистарски број/Матични број:** 21225355

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 109694750

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** Смедерево, Ђуре Даничића 135, Смедерево, 11300, Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 150,00 RSD

Уплаћен: 150,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Име и презиме: Сузана Ивановић  
ЈМБГ: 3007964765044  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 150,00 RSD  
Уплаћен: 150,00 RSD  
Удео: 100,00%

**Законски (статутарни) заступници:****Физичка лица:**

- Име и презиме: Сузана Ивановић  
ЈМБГ: 3007964765044  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 09.09.2016 године

Адреса за пријем електронске поште: spaxa9@gmail.com

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 09.09.2016 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.09.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 72457/2016, за регистрацију:

**URBING PRO DOO SMEDEREVO PRIVREDNO DRUŠTVO  
ZA PROJEKTOVANJE INŽINJERING I KONSALTING**

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 диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, 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/>).

На основу одредби чланова 62 и 38. Закона о планирању и изградњи и Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-други Закон 09/2020, 52/21 и 62/23) и члана 76 правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања „Службени гласник РС“, бр. 32/2019), доносим:

### РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На изради документације :

#### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистичко архитектонска разрада локације за  
изградњу објекта за малопродају металних производа на  
к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин  
у Ковину

одређује се:

1. Одговорни урбаниста                      Сузана Ивановић, дипл. инж. арх.  
(лиценца бр. 200 0176 03)

Образложење:

Именована има радно искуство у својој струци од преко 5 година, те испуњава услове прописане у погледу стручне спреме и праксе да може самостално израђивати урбанистичко техничку документацију по чл. 62. Став 3 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-други Закон 09/2020, 52/21 и 62/23).

Именована испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту, па је решење донето као у диспозитиву.

Именована је дужна да урбанистичко техничку документацију чијом је израдом руководила као одговорни урбаниста и потпише.

Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ:



 Директор:  
Сузана Ивановић

БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

24/2024

МЕСТО И ДАТУМ:

Смедерево, Октобар 2024. Године





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

**Сузана Д. Ивановић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 3007964765044

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0176 03**



У Београду,  
02. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/2024-22602  
Београд, 27.09.2024. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сузана Д. Ивановић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0176 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 02.10.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Као одговорни урбаниста за израду:

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

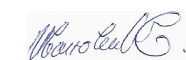
Урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу објекта за малопродају  
металних производа на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин  
у Ковину

дипл.инж.арх. СУЗАНА ИВАНОВИЋ  
лиценца бр. 200 0176 03

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019);
3. да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Планом генерелне регулације за насељено место Ковин ("Сл. лист општине Ковин", број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023). И Изменама и допунама Плана детаљне регулације дела ДУП-а блока 116 у Ковину („Сл. Лист општине Ковин“ бр. 16/2016)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



дипл.инж.арх. СУЗАНА ИВАНОВИЋ  
лиценца бр. 200 0176 03



БРОЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

У 24/2024

МЕСТО И ДАТУМ:

Смедерево, Октобар 2024.



- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН -

Локација:катастарска парцела 9307/2 и 10450/101 К.О.Ковин

Република Србија  
С.о.Ковин  
К.о.Ковин

Бр.предмета: 249/2024







Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Ковин

**ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН**

Одељење за урбанистичке,  
грађевинске и комуналне послове

Број: 353-44/2024-IV

Датум: 23.07.2024.године

26220 Ковин, ЈНА 5

Тел/Фах: 013/742-104, 741-626

Е-mail: [privreda@kovin.org.rs](mailto:privreda@kovin.org.rs)

ТМ

PREDUZEĆE ZA PROFESIONALNU REHABILITACIJU

IZAPOŠLJAVANJE OSOBA SA IN/VALIDITETOM

SILOIN doo

Број: 303/07/24

24.07.2024 201  
KOVIN

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву СИЛОИН ДОО Ковин, улица Дунавска број 28, Ковин, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. 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 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), чланова 4. и 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“, бр. 3/2010), Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“, бр. 14/22 и 17/22-испр.), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, Правобранилаштву општине Ковин и Интерној ревизији („Сл. лист општине Ковин“, бр. 7/24 и 8/24), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године, Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023) и Измена и допуна Плана детаљне регулације дела ДУП-а блока 116 у Ковину („Сл. лист општине Ковин“ број 16/2016), издаје

**ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ**

о могућностима и ограничењима градње на парцелама број 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин

**1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА**

- Катастарска парцела: 9307/2 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 6146 m<sup>2</sup>.
- Број листа непокретности: 6891 К.О. Ковин.
- Улица / Потес: ДУНАВСКА.

- Катастарска парцела: 10450/101 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 1463 m<sup>2</sup>.
- Број листа непокретности: 6891 К.О. Ковин.
- Улица / Потес: ГОРЊИ РИТ

**2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ**

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).
- Измена и допуна Плана детаљне регулације дела ДУП-а блока 116 у Ковину („Сл. лист општине Ковин“ број 16/2016).



### 3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- Парцеле број 9307/2 К.О. Ковин и 10450/101 К.О. Ковин налазе се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, **у блоку број 116** – просторној целини намењеној радној зони и сервисној саобраћајници.

### 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 4.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- Површина грађевинске парцеле износи минимално  $1.000,00\text{m}^2$ , односно за зону чисте индустрије минимално  $1.500,00\text{m}^2$ .
- Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.
- Ширина уличног фронта износи минимално 20,00m.
- Величина парцеле мора бити довољна за изградњу свих садржаја, условљених конкретним технолошким процесом, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.
- Постојећи комплекси у насељу се задржавају.

#### 4.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.
- Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,00 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,00 m.
- Пешачки прилаз је минималне ширине 1,50 m.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:
  - минимална ширина пешачке стазе је 1,00 m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,50 m, са унутрашњим радијусом кривине 5,00 m, односно 7,50 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице је 6,00 m за двосмерно кретање возила;
  - коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај;
  - за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум  $2,50\text{ m} \times 5,00\text{ m}$ , за теретно возило минимум  $3,00\text{ m} \times 6,00\text{ m}$ , односно у зависности од величине теретног возила).;
  - паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум  $0,60\text{ m}^2$  по бициклу.
- За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на  $70,00\text{ m}^2$  корисног простора.
- Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

#### 4.3. Услови прикључења на инфраструктуру

- Прикључење на мрежу комуналне и друге инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу техничких услова и прибављене сагласности надлежних предузећа.

#### 4.4. Врста објеката који се могу градити

- У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, силоса, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и слично.



- Уз главне објекте на грађевинској парцели, могу се градити и други објекти: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, МРС, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), оgrade и сл.
- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине.
- У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног објекта.
- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

#### **4.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

- У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута минимално 5,00 m.
- У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.
- Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни.
- Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,00 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.
- Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора да буде већи од 4,00 m, односно већи од половине висине вишег објекта.
- Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни и помоћни објекти, у дну комплекса.

#### **4.6. Међусобна удаљеност објеката**

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,00 m.
- Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.
- Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

#### **4.7. Урбанистички параметри**

- Индекс заузетости грађевинске парцеле: максимално 70%.
- Озелењене површине: минимално 30%

#### **4.8. Спратност и висина објеката**

- Пословни објекат је спратности од П (приземље) до максимално П+2 (приземље + два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада.
- Производни и складишни објекат је спратности од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), односно укупна висина објекта је 9,00 m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења.
- Помоћни објекат је спратности максимално П (приземље) и максималне висине 4,00 m.
- Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.



#### 4.9. Услови изградње других објеката на парцели

- Инфраструктурне објекте – трафостанице за сопствене потребе, објекте за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилне централе, базне радио станица, релејне станице, антене и антенске носаче, градити према условима за дату врсту објекта.
- Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, при чему је минимално удаљење 3,00 m од свих објеката и од границе парцеле.

#### 4.10. Ограђивање

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,20 m.
- Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,50 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,90 m.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.
- Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
- На парцелама где се граде производни објекти, поред ограде обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,00 m од границе парцеле.

### 5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- У оквиру радне зоне у блоку 116, за изградњу објеката и садржаја, као и за реконструкцију и промену намене постојећих објеката, **обавезна је израда Урбанистичког пројекта.**

#### НАПОМЕНА:

- Информација о локацији **није основ** за издавање грађевинске дозволе, већ је потребно, након потврђивања урбанистичког пројекта, прибавити локацијске услове.



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Љубомир Ђорђевић, грађ.инж.спец.





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Ковин

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

Одељење за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове

26220 Ковин, улица ЈНА број 5

Тел.; факс: 013/742-104; 013/742-322

E-mail: privreda@kovin.org.rs

Број предмета: 341-717/2024

Дана: 18.07.2024. године

ЈМ

**"Силоин" доо Ковин**

26220 Ковин, улица Дунавска 66

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду путног прикључка у фази израде урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу објекта за малопродају металних производа на парцелама број 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин

На основу члана 29. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ број 18/16, 95/18 и 2/23), члана 86 и члана 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 14. став 1. Закона о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18, 95/18 и 923), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/19), члана 2. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 14/22, 17/22 и 6/24), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 7/24 и 8/24) и Овлашћења Начелника ОУ Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године, одређују се

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

**за израду путног прикључка у фази израде Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу објекта за малопродају металних производа на парцелама број 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин**

За изградњу предметног објекта издају се следећи технички услови за прикључак на саобраћајну мрежу општине Ковин:

1. Укључење возила из новопланираног пословног комплекса у саобраћајну мрежу насеља Ковин могуће је извести преко некатегорисане саобраћајнице на парцели број 10709 К.О. Ковин, која је у својини Општине Ковин.
2. Услов прегледности и неометаног укључивања возила у саобраћајне токове је да троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (теретно возило) буду минимум 12,00м, а ширина прикључних саобраћајница минимум 6,00м.
3. Прикључак, поштујући критеријум повезивања функционалних рангова саобраћајница мора да буду пројектован на функционалном нивоу "Ф". Укрштање саобраћајница планирати тако да се оне секу под приближно правим углом у истом нивоу;
4. Попречни профил димензионисати тако да се омогући несметано кретање меродавног средње тешког теретног возила;
5. Планирати елементе коловозне конструкције у складу са рангом пута тако да буде:
  - коловоз ширине мин. 6,00м односно 2 x 3,00м две саобраћајне траке,
  - рачунска брзина  $V_{рач.} = 30\text{km/h}$ ,
  - носивост коловоза за лаки саобраћај,

- једностранни нагиб коловоза,
  - укрштање са категорисаном путном мрежом - површинске раскрснице,
  - одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до реципијента;
6. У случају потебе паралелног вођења инсталација, инсталације водити на удаљености од мин 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа, или спољне ивице путног канала или изузетно од ивице асфалта;
  7. Укрштање инсталација са прикључном саобраћајницом предвидети искључиво испод трупа пута, управно на осовину пута у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити у целој дужини између крајњих тачака попречног профила реконструисаног пута увећана за по мин 3m са сваке стране. Минимална дубина инсталација и заштитне цеви износи 1,35 m, од горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
  8. Графички део урадити на катастарској подлози у складу са Законом о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18, 41/18 и 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 72/19);
  9. Техничка документација поред опште документације мора да садржи:
    - 9.1. ове услове и услове других институција,
    - 9.2. технички опис трасе инфраструктурног објекта, као и опис технологије грађења,
    - 9.3. ситуациони план – ситуацију трасе на којој се јасно виде бројеви парцела и
    - 9.4. карактеристичне детаље објекта са свим потребним елементима у размери 1:100 и са свим неопходним техничким детаљима.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта су:

1. Подносиоц захтева је у обавези да писменим путем обавестити надлежне органе о времену почетка и завршетка предметних радова;
2. Део пута на коме се изводе радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/18), Законом о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“ бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13, 55/14, 96/15, 9/16, 24/18, 41/18, 87/18 и 23/19);
3. Евентуалне штете на путу и земљишном појасу пута које настану услед извођења предметних радова подносилац захтева је дужан да о свом трошку отклони, враћањем у првобитно стање, одмах, а најкасније за 10 дана од дана настанка. У противном отклањање штете ће извршити треће лице на терет подносиоца захтева под претњом принудне наплате;
4. После завршетка радова, а најкасније у року од 10 дана, Инвеститор је обавезан да о свом трошку градилиште очисти од остатака грађевинских материјала и доведе пут и путно земљиште у пређашње исправно стање у противном ће чишћење градилишта извршити треће лице на терет Инвеститора под претњом принудне наплате;
5. Извођач радова је у обавези да преузме гаранцију за безбедну употребу саобраћајница на месту извођења радова у року од две године од завршетка и пријема радова, као и да уколико, као последица изградње предметног објекта, на саобраћајницама настане штета исту санира;
6. Предметни радови не смеју сметати постојећој саобраћајници нити умањити ниво услуге коју она пружа.

Ови услови имају важност годину дана од дана издавања, односно до истека важења локацијских услова. По истеку рока важности подноси се захтева за обнову ових услова.

За додатне информације обратити се Михајлу Јокићу, бр. моб. тел. 064/864-16-29.

Доставити:

1. Инвеститору
- Архиви

Руководилац одељења,  
Љубомир Ђорђевић инж. грађ. спец.





ЈП ЗА КОМУНАЛНО СТАМБЕНУ ДЕЛАТНОСТ

” КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ ”

26220 КОВИН, ЦАРА ЛАЗАРА бр. 92

МАТИЧНИ БРОЈ: 8252050 ПИБ: 102011882 ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-9949-08

- директор (+381 13) 742 932
- централа (тел/фах) (+381 13) 742 584
- технички директор (+381 13) 741 961
- техничка служба (+381 13) 742 150
- фабрика воде (+381 13) 741 132
- продавница погребне опреме (+381 13) 741 450

SILOIN DOO  
DUNAVSKA BB  
26220 Kovin  
PIB: 101406433  
MB:08699011  
Tel. 0606110894

Број: 03-1997/2-24

Дана: 14.08.2024.

**Предмет:** Издавање услова и података за „SILOIN“  
d.o.o. из Ковина

На основу Вашег захтева бр. 02-1997/1-24 од 07.08.2024. год. за издавање услова и података из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта за малопродају металних производа, на катастарским парцелама 9307/2 и 10450/101 обе КО Ковин у улици Дунавска, достављамо вам следеће информације:

1. Магистрални цевовод пијаће воде од ПВЦ материјала, пречника Ø 200 mm пролази источном страном к.п. 10709 КО Ковин у улици Дунавска. Водовод је трасиран у зеленој површини између саобраћајнице и бицикличке стазе у улици Дунавска.
2. Просечна дубина полагања водоводне мреже износи цца 1,2 m.
3. Притисак у магистралној водоводној мрежи у улицама Дунавска у Ковину износи цца 3,0 бара.
4. Канализација није изграђена у делу улице Дунавска испред катастарске парцеле 10450/101 и 9307/2 КО Ковин.
5. Постојећи објекти на катастарској парцели 9307/2 КО Ковин су прикључени на јавну водоводну и канализациону мрежу преко катастарске парцеле 9307/106 и 9307/104 КО Ковин. Мерно место и ревизиони шахт се налазе уз западну регулациону линију к.п. 9307/2.
6. Пре ревизионог окна канализације, у делу унутрашњих инсталација објекта, предвидети пречистаче – сепараторе како би отпадна вода, санитарна или атмосферска) пре уласка у реципијент била у прописаним границама чистоће (уколико за то има потребе - у односу на садржај штетних материја у отпадној води).
7. Пре прикључења на водовод и канализацију, власник објекта је дужан да изгради водомерно и ревизионо окно прописаних димензија најдаље 1,50 m иза регулационе линије парцеле.
8. Водоводни и канализациони материјал од прикључка на уличну мрежу до водомерног и ревизионог окна, укључујући и водомер, уграђује Ј.П. „Ковински Комуналац“.
9. Земљани радови за прикључење падају на терет инвеститора.
10. На местима где се траса водовода и канализације поклапа или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.
11. Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена комуналном предузећу.
12. Након извршених радова, а пре затрпавања ровова, обавестити јавно предузеће да изађе на лице места и прегледа своје инсталације.

МЕНАџЕР ТЕХНИЧКОГ СЕКТОРА  
Зоран Р. Штеповић дипл.инж.произв.менаџм.



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/355172/2-2024

ДАТУМ: 15.08.2024.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„СИЛОИН“ Д.О.О. КОВИН

Дунавска бб  
26220 Ковин

**ПРЕДМЕТ:** Услови за израду Урбанистичког пројекта и услови за прикључење на тк мрежу

Веза број: 355172/1-2024 од 07.08.2024.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, за услове за израду Урбанистичког пројекта и услова за прикључење на тк мрежу за изградњу објекта за малопродају металних производа у Ковину, на к.п. 9307/2 и 10450/101 КО Ковин, достављамо оријентационо учртане постојеће тк објекте на приложеној подлози као и услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

❖ Постојеће стање тк објеката

На предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., постојећи приводни бакарни кабл.

❖ Технички услови за прикључење

Да би се планирана тк мрежа реализовала, у складу са захтевом инвеститора за потребе полагања приводних тк каблова потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта планирати нову тк канализацију:

- изградити нову тк канализацију капацитета 1 цеви РЕ Ø40 mm од регулационе линије (граница са парцелом 10450/10 КО Ковин) до објекта, односно до места уласка (увода) тк кабла у објекат;

- на месту уласка (увода) тк кабла у објекат монтирати VVD 6x2;

- условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40mm полупречник кривине треба да износи  $R > 2,3m$  ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена;

- од места уласка (увода) тк кабла у објекат, обезбедити пролаз кабла у одговарајућим заштитним цевима у зиду, све до места на зиду где је предвиђена тк утичница (за сваку стамбену/пословну јединицу посебно);

Изградњу унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) упланирати DSL кабловима према IEC 62255 стандарду категорије 2 или 3. Инсталационе DSL каблове планирати са HFFR омотачем.

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

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

Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

#### ❖ Општи услови

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

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

Извођач радова је обавезан да приликом извођења радова на местима непосредног приближавања, паралелног вођења и укрштања планираних и постојећих траса других комуналних инсталација са новом трасом тк кабла, у свему поштује Закон о планирању и изградњи, Закон о електронским комуникацијама, Закон о безбедности и здрављу на раду, Закон о заштити од пожара, техничке прописе регулисане правилником за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже, упутства ЗЈПТТ и СРПС, важеће прописе и стандарде за ову врсту делатности. Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

Неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе све наведене радове.

Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем полагања заштитне цеви и радова за изградњу приводне тк канализације, приводног тк кабла, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

Радови на полагању заштитне цеви и радова за изградњу приводне тк канализације, приводног тк кабла, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

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

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

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

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

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

„Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

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

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи тк канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу заштитне цеви, приводне тк канализације, приводног тк кабла и унутрашњих инсталација ЕКМ за предметни објекат, сарађивати са Предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима „Телекома Србија“ а.д..

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

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

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan  
Grujić  
20002813  
0

Digitally signed  
by Dejan Grujić  
200028130  
Date: 2024.08.15  
10:39:19 +02'00'



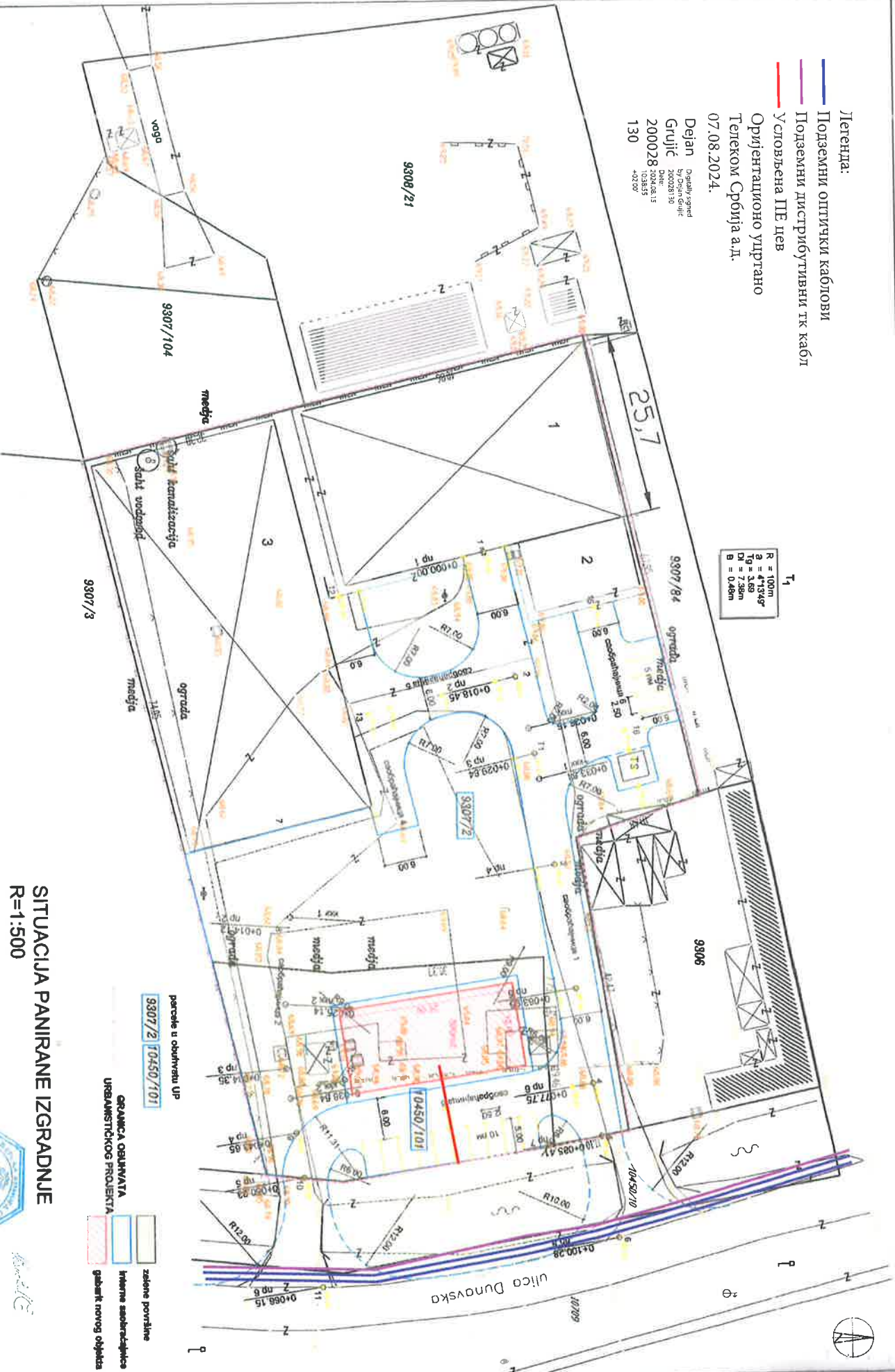
Легенда:

- Подземни оптички каблови
- Подземни дистрибутивни тк кабл
- Условљена ПЕ цев

Оријентационо упртано  
Телеком Србија а.д.  
07.08.2024.

Dejan  
Grubić  
200028  
130  
Digitally signed  
by Dejan Grubić  
DN: cn=Dejan Grubić,  
o=Telekom Srbija, ou=130,  
c=RS, email=dejan.grubic@telekom.rs,  
serial=200028, number=130

T<sub>1</sub>  
R = 100m  
a = 473.45°  
b = 7.38m  
c = 0.45m



SITUACIJA PANIRANE IZGRADNJE  
R=1:500



razlozi i obim izgradnje  
9307/2 10450/101  
GRANICA OBLASTI  
URBANISTICKOG PROJEKTA  
zaštite površine  
interne saobraćajnice  
gradak novog objekta

БРОЈ: 02-853/01-24  
ДАТУМ: 25.9.2024.

„СИЛОИН“ д.о.о. Ковин  
ул. Дунавска бб

309/10124  
01.10.2024

Предмет: Посебни услови за изградњу објекта (хала) за малопродају металних производа површине 300 m<sup>2</sup> на КП 9307 и 10450/101 обе КО Ковин

На основу Вашег захтева, достављамо Вам тражене податке:

1. Посебни услови се односе на израду урбанистичког пројекта за изградњу објекта за складиште металних производа на КП 9307 и 10450/101, обе КО Ковин, чији је инвеститор „СИЛОИН“ д.о.о. Ковин.
2. На поменутој локацији (КП 10450/101) где се предвиђа изградња поменутог складишта не постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа оператера дистрибутивног система Ј.П. „Ковин-гас“ Ковин, нити пролази унутрашња гасна инсталација за снабдевање постојећих објеката „СИОИН“ д.о.о. Ковин.
3. С обзиром на наведено, не постоји заштитна зона гасовода која би условљавала изградњу других објеката нити будући објекти могу угрозити гасовод, па Ј.П. „Ковин-гас“ нема посебних услова за израду поменутог Урбанистичког пројекта.

Обрадио:

Момчило

Момчило Џоговић, дипл. маш. инж.

Ј.П. „Ковин-гас“

директор Горан Голеровић, дипл.еџц



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.22.1 број : 217- 6159/24  
Датум :01.10.2024. године.  
ПАНЧЕВО  
/БЈ/

121/10/24  
15.10.2024

„Силоин“ д.о.о.  
ул. Дунавска бр. 66  
општина Ковин

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за градњу приземног објекта за малопродају металних производа у Ковину на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 к.о. Ковин.


**ВЕЗА:** Захтев бр. 66 од 08.08.2024. године, поднет од стране „Силоин“ д.о.о. ул. Дунавска бр. 66, општина Ковин, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 12.08.2024. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за градњу приземног објекта за малопродају металних производа у Ковину на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 к.о. Ковин.

У вези захтева бр. 66 од 08.08.2024. године, поднет од стране „Силоин“ д.о.о. ул. Дунавска бр. 66, општина Ковин, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 12.08.2024. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за градњу приземног објекта за малопродају металних производа у Ковину на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 к.о. Ковин, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође, Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

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

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

мајор полиције  
Милош Есих



---

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. УВОД

Иницијативу за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта за малопродају металних производа на к.п. бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин у Ковину, (у даљем тексту Урбанистички пројекат), покренуо је власник предметних парцела, инвеститор, "SILOIN" д.о.о. КОВИН, Дунавска бб Ковин, који је и наручиоц израде Урбанистичког пројекта а на основу добијене информације о локацији бр. 353-44/2024-IV од 23.07.2024. године издате од стране ОУ Ковин, којом се инвеститор упућује на израду урбанистичког пројекта.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је потреба да се урбанистичко-архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу објекта и уређење претметног простора, а кроз усклађивање параметара и волуметрије са важећим планским документом а у складу са чл. 60. став 5. закона о планирању и изградњи.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је анализа и провера планских услова за потребе изградње објекта за малопродају металних производа, на предметној локацији, у складу са исказаним потребама инвеститора, карактеристикама локације и прибављеним подацима и условима надлежних ималаца јавних овлашћења. Приликом израде Урбанистичког пројекта поштоване су смернице и правила из планског документа, уз примену одредби члана 60. Закона.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ:

### Правни основ за израду пројекта:

- Закон о планирању и изградњи и Закон о изменама и допунама закона о планирању и изградњи изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-други Закон 09/2020, 52/21 и 62/23).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања («Службени гласник РС», бр. 32/2019).

### Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације за насељено место Ковин ("Службени лист општине Ковин", број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).
- Измене и допуне Плана детаљне регулације дела ДУП-а блока 116 у Ковину („Сл. Лист општине Ковин" бр. 16/2016)

### 2.1.извод из Планских докумената

#### Намена простора

Према одредбама Планских докумената, предметне парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта 9307/2 и 10450/101 КО Ковин, налазе се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у блоку бр. 116 – просторној целини намењеној радној зони и сервисној саобраћајници.

#### Правила грађења

- **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**
  - Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,00м<sup>2</sup>, односно за зону чисте индустрије минимално 1500м<sup>2</sup>
  - Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена
  - Ширина уличног фронта износи минимално 20,00м
  - Величина парцеле мора бити довољна за изградњу свих садржаја, условљених конкретним технолошким процесом, уз поштовање дозвољеног индекса саусетости парцеле.
  - Постојећи комплекси у насељу се задржавају.
- **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање**
  - За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз
  - Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,00м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,00м.



- Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:
- Минимална ширина пешачке стазе је 1,00м, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5м са унутрашњим радијусом кривине 5,00м, односно 7.5м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због проотивпожарних услова, односно ширина саобраћајнице је 6,00м за двосмерно кретање возила;
- Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и патоса у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују а препорука је за средње тешки саобраћај.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило мин. 2,50м x 5,00м, за теретно возило минимум 3,00м x 6,00м, односно у зависности од веичине теретног возила.
- Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине и то минимум 0,60м<sup>2</sup> по бициклу.
- За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,00м<sup>2</sup> корисног простора.
- Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.
- **Услови прикључења на инфраструктуру**
  - Прикључење на мрежу инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу техничких услова и прибављене сагласности надлежних предузећа.
- **Врста објеката који се могу градити:**
  - У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња пословних, производних и складишних објеката, силосапроизводних енергетских објеката обновљивих извора енергије као и изградња у комбинацијама пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и слично.
  - Уз главне објекте на грађевинској парцели могу се градити и други: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, настрешнице за возила или робу, тиске трансформаторске станице, МРС, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде у ск.
  - Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине.
  - У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног објекта.
  - Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко технолошког процеса производње и задовољавање прописаних услова заштите.
- **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле:**
  - У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута минимално 5,00м.
  - У зони постојећих радних комплекса, грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.
  - Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни.
  - Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,00м, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.
  - Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4,00м, односно већи од половине висине вишег објекта.

- Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни и помоћни објекти, у дну комплекса.
- **Међусобна удаљеност објеката:**
  - Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, стим да међусобни размак не може бити мањи од 4,00м.
  - Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.
  - Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00м тј. За ширину дилатације), може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- **Урбанистички параметри:**
  - Индекс заузетости грађевинске парцеле; максимално 70%
  - Озелењене површине: минимално 30%
- **Спратност и висина објеката:**
  - Пословни објекат је спратности од П (приземље) до максимално П+2 (приземље+два спрата). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност, када пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада.
  - Производни и складишни објекти су спратности од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), односно укупна висина објекта је 9,00м, с тим да може бити и виша ако то захтева технолошки процес производње односно складиштења
  - Помоћни објекат је спратности максимално П (приземље) и максималне висине 4,00м.
  - Дозвољена је изградња подрума или сутеренауколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.
- **Услови изградње других објеката на парцели:**
  - Инфраструктурне објекте – трафостанице за сопствене потребе, објекте за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне електронске комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилне централе, базне радио станице, релејне станице, антене и антенске носаче, градити према условима за дату врсту објекта.
  - Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, при чему је минимално удаљење 3,00м од свих објеката и од границе парцеле.
- **Ограђивање:**
  - Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспаретном оградом или комбинованом оградом, максималне висине 2,20м
  - Улична ограда и ограда на углу морају бити транспаретне, или комбинација зидане и транспаретне оградом ради прегледности саобраћаја.
  - Транспаретна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,50м., а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,90м.
  - Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
  - Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.
  - Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
  - На парцелама где се граде производни објекти, поред ограде обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,00м од границе парцеле.
- **Посебни услови и ограничења за спровођење:**
  - У оквиру радне зоне у блоку 116, за изградњу објеката, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

### **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

#### **Опис границе:**

Границу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом чине спољне катастарске границе предметних парцела бр. 9307/2 и 10450/101 К.О. Ковин. Локација за израду Урбанистичког пројекта налази се:

- Место: општина Ковин;
- Катастарска општина: Ковин;
- Улица: Дунавска;
- Број катастарских парцела обухвату:  
**9307/2** (61а 46м<sup>2</sup>); **10450/101** (14а 63м<sup>2</sup>)

Парцеле су неправилног положоног облика али зајено чине правилну правоугаону структуру. Обухват урбанистичког пројекта се граничи са следећим кат. парцелама: са северне стране са к.п. бр. 9307/84 и 9306 К.О. Ковин – остало градско грађевинско земљиште. Са јужне стране граничи се са к.п. 9307/3 К.О. Ковин – остало градско грађевинско земљиште. Са западне стране граничи се са к.п. бр. 9308/21 и 9307/104 К.О. Ковин - остало градско грађевинско земљиште. Са источне стране се граничи са к.п. бр. 10450/10 - јавно грађевинско земљиште – путни канал у својини општине Ковин, која је фактички део јавне саобраћајне површине – улице Дунавска на к.п. бр. 10709 К.О. Ковин. Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 7609 м<sup>2</sup>.

### **4. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **Локација:**

Локација обухваћена овим пројектом се налази у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у блоку 116 – просторној целини намењеној радној зони и сервисној саобраћајници. У простору предметних парцела смештен је постојећи радни комплекс предузећа „SILOIN“ из Ковина.

Подаци о власницима парцела:

#### **Кп бр. 9307/2 К.О. Ковин:**

Приватна својина, власник:

„SILOIN“ д.о.о. КОВИН, Дунавска бб Ковин, обим удела 1/1.

#### **Кп бр. 10450/101 К.О. Ковин:**

Приватна својина, власник:

„SILOIN“ д.о.о. КОВИН, Дунавска бб Ковин, обим удела 1/1.

2007 године, уписан терет права пролаза а 2008. Год. Уписан Закуп земљишта на 99 година.

**На парцели бр. 9307/2** су изграђени објекти предузећа СИЛОИН, који су у власништву власника парцеле. Површине које нису под објектима су делимично уређење у смислу постојања једне бетонске приступне саобраћајнице и мањих бетонских платоа и тротоара и користе се као манипулативне површине.

Према подацима из катастра као и према фактичком стању, на предметној парцели бр. 9307/2 су евидентирани следећи објекти:

Објекат бр.1 - производна хала металних производа, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, површине 1038м<sup>2</sup>, приземне спратности.

Објекат бр.2 - остале зграде (управне просторије) - складиште металних производа, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, површине 163м<sup>2</sup>, спратности П+Пк (приземље + поткровље).

Објекат бр. 3 - складиште металних производа, објекат има употребну дозволу, површине 1500м<sup>2</sup>, приземне спратности.

Површина под изграђеним објектима износи 2701м<sup>2</sup>.

Објекти су прикључени на постојеће мреже комуналне инфраструктуре, електроенергетску преко једног главног мерно разводног ормана у коме су смештена три бројила, за цео радни комплекс; водовод и канализацију; телекомуникације и гасовод.

**На парцели бр. 10450/101** нема уписаних објеката.

Према фактичком стању на терену на терену, које је приказано у геодетској подлози, у простору парцеле изграђен је један зидани помоћни објекат, приземне спратности који датира из претходног времена, нема јасно дефинисану намену и не користи се. Објекат је планиран за уклањање.

На северној страни постављена је монтажна стражарска кућица. Овај објекат треба демонтирати и преместити на нову позицију у складу са регулационим решењем датим овим урбанистичким пројектом.

Постојећа ограда радног комплекса ка улици је изведена као метална транспарентна ограда, постављена на АБ соклу. Ову ограду треба уклонити и метални део ограде преместити на нову АБ соклу у складу са новом позицијом датом у пројекту.

Остале ограде у комплексу се задржавају.

Објекти у радном комплексу су прикључени на мреже јавне инфраструктуре: електроенергетску мрежу, мрежу водовода и канализације, као и телекомуникациону мрежу и гасовод.

Терен локације је раван са просечном котом терена која се креће око +68,70мнв. до +69,00мнв.

Локација има два прикључка на јавну саобраћајну површину – улица Дунавска, на северној (која се више користи) и јужној страни. Кота приступне саобраћајнице је на северној страни – износи +69,02мнв а на јужној +69,29мнв.

Начин коришћења слободног простора у радном комплексу није јасно дефинисан.

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ:**

### **5.1. Намена објекта**

Изградња новог објекта који ће служити за малопродају металних производа, представља заокруживање постојећег радног комплекса предузећа СИЛОИН. Које у свом саставу има производни објекат, складишни објекат и објекат управних просторија. Сви објекти радног комплекса, изграђени на к.п. бр. 9307/2 КО Ковин се задржавају.

У делу површине кат. Парцеле 10450/101, према приступној улци Дунавска, планирана је изградња новог пословног објекта приземне спратности. Објекат у свом саставу има изложбено - продајни простор, једну канцеларију за запослене и мокри чвор са гардеробом и два ВЦ-а. Објекат се поставља као слободностојећи објекат на довољном удаљењу од постојећих објеката.

Роба из постојећег складишног објекта се интерно, виљушкарима, допрема до изложбено-продајног простора који се опрема рафовима за излагање робе у зависности од врсте металног производа. Процес малопродаје прате два до три запослена лица која су смештена у канцеларији која је је саставни део објекта. За санитарне потребе, планиране су две ВЦ кабине – мушка и женска.

Неизграђене површине стављају се у функцију уређених интерних саобраћајница и уређеног зеленила, на начин да обједињују цео радни комплекс.

Габарит новог објекта је 12,0м x 25,0м.

Спратност објекта П (Приземље).

Бруто површина хоризонталне пројекције новог објекта је 300,00м<sup>2</sup>

БРГП објекта је 300,00м<sup>2</sup>

Висина објекта је 6,50м.

Корисна висина у изложбено продајном делу је 5,0м

Корисна висина у административном делу је 2,9м

Поред новог пословног објекта, планирано је и:

- премаштање портирске кућице-контејнерског типа, димензија 2,39м x 3,14м на нови бетонски плато на линији нове оgrade код регулационе линије
- изградња нове металне оgrade на АБ сокли са две клизне капије ширине по 6,00м. на местима саобраћајних прикључака

## **5.2. Регулација и нивелација**

Регулациона линија предметне локације према јавној саобраћајној површини к.п. бр. 10450/10 к.о. Ковин поклапа се са границама кат. парцела бр. 9307/2 и 10450/101 к.о. Ковин.

Удаљење Грађевинске линије према јавној саобраћајници, задато је на 12,20м удаљења од регулационе линије.

Бочно удаљење од северне границе парцеле износи 13,00м

Бочно удаљење од јужне границе парцеле износи 14,67м

Положај регулационе и грађевинске линије на парцели, као и димензије и облик објекта, приказани су у графичком прилогу бр. 3. - Регулационо-нивелационо решење са саобраћајним решењем.

**Нивелационо решење** је одређено карактеристикама терена на парцели.

Нулта кота објекта одређена је из нивелационог решења интерних саобраћајница а прилагођено котама приступног пута.

Кота ивице јавног приступног пута у делу саобраћајног прикључка на северној страни, на к.п. бр. 10709 К.О. Ковин, снимљена је на 69,02мнв.

Кота ивице јавног приступног пута у делу саобраћајног прикључка на јужној страни, на к.п. бр. 10709 К.О. Ковин, снимљена је на 69,29мнв.

Нулта кота објекта постављена је на= 69,00 мнв у односу на интерну саобраћајницу испред објекта са котом на месту прилаза од +68,91мнв.

Максимална висина објекта +6,50м=+75,50мнв

## **5.3. Начин приступа локацији**

Укључење возила из пословног комплекса у саобраћајну мрежу насеља Ковин изводи се преко саобраћајнице – улица Дунавска на парцели број 10709 К.О. Ковин, која је у својини Општине Ковин. Прикључак се изводи на местима постојећих северног и јужног прикључка преко кат парцеле канала бр. 10450/10, уз реконструкцију и мања померања геометрије како би се испоштовали добијени услови.

Уклапање се врши у постојећу ивицу приступне улице Дунавска на начин да се не нарушава конструкција пута.

Ширина прикључних саобраћајница димензионисана је на 6,00м и са јавном саобраћајницом се укрштају под приближно правим углом.

Планирани прикључци су за двосмерни саобраћај.

Пројектом су предвиђене улазно излазне лепезе са R=12м што је приказано у графичком прилогу, које обзиром на ширину саобраћајне траке од 6,0м, омогућавају несметани улаз – излаз за средње тешка теретна возила предвиђена у пословној делатности Инвеститора.

## **5.4. Интерни саобраћај на парцели и услови паркирања**

Систем интерних саобраћајница је пројектован на начин да обезбеди приступ свим постојећим и планираном објекту у складу са њиховим потребама. Све саобраћајнице су пројектоване за двосмерни саобраћај минималне ширине 6,00м. Унутрашњи радијуси проходности су 7,0м. У том смислу планиране интерне саобраћајнице испуњавају услове за не сметано кретање противпожарних возила.

Попречни и подужни нагиб омогућава одводњавање површинске атмосферске воде према најближим реципијентима сливницама одакле се спроводи у сепаратор масти и уља пре испуштања у путни канал.

Оивчавање коловоза предвиђено је сивим бетонским ивичњацима 18/24 на подлози од бетона.

Предложена коловозна конструкција интерних саобраћајница је од локалног каменог материјала са савременим коловозним застором од армираног бетона.

Ширина улазних клизних капија износи 6,00м.

Паркирање аутомобила решено је са укупно 15 паркинг места за управно паркирање, димензија 2,5 x 5,0м. и 3,0м x 5,0м. Седам паркинг места смештено је уз северну саобраћајницу испред административне зграде. Осталих осам паркинг места смештени су уз источну саобраћајницу испред новог пословног објекта.

У радном комплексу не постоји потреба за паркирањем теретних возила.

#### **5.5. Специфичности градње - нема**

### **6. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:**

#### **6.1. Површине објеката**

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ			
објекат	Назив	Површина хоризонталне пројекције м2	БРГП м2
бр.1	производна хала металних производа, приземне спратности.	1038,00	1038,00
бр.2	остале зграде (управне просторије), спратности П+Пк (приземље + поткровље).	163,00	163,00x2=326,00
Бр.3	складиште металних производа, приземне спратности.	1500,00	1500,00
<b>УКУПНО ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</b>		<b>2701м2</b>	<b>2864м2</b>
ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ			
објекат	назив		
<b>О1</b>	<b>Пословни објекат малопродаје, приземне спратности</b>	<b>300,00</b>	<b>300,00</b>
<b>УКУПНО ПОСТОЈЕЋИ И ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ</b>		<b>2701+300= 3001,00м2</b>	<b>2864+300= 3164,00м2</b>

Укупна површина интерних саобраћајница и тротоара: 2323,00м2

Укупно зелених површина у парцели: 2285,00м2

#### **Преглед корисне површине планираног објекта:**

бр.	назив просторије	под	површина м2
1.	изложебено продајни простор	бетон	261,66
2.	ходник	керамика	2,89
3.	канцеларија	керамика	12,15
4.	гардероба	керамика	7,71
5.	женски ВЦ	керамика	1,81
6.	мушки ВЦ	керамика	1,71
<b>УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА</b>			<b>287,93</b>

## **6.2. Урбанистички показатељи: ЗА ОБЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Површина предметних парцела заједно	7609 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености:	3164 / 7609 = 0,415
Индекс заузетости:	3001/7609 x 100 = 39,44% <70% max.

## **САМО ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 10450/101 НА КОЈОЈ ЋЕ ГРАДИТИ ОБЈЕКАТ:**

Површина предметне парцела	1463 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености:	300 / 1463 = 0,205
Индекс заузетости:	300/1463 x 100 = 20,50% <70% max.

## **6.3. Спратност и висина објекта:**

Објекат је приземне спратности, П+0.

Максимална висина објекта: 6,5м – слеме-атика = +75,50мнв

## **6.4. Површина под зеленилом**

**Процент зелених површина за обе парцеле**  $2285,00\text{м}^2/7609,00\text{м}^2 \times 100 = 30,03\% = 30\% \text{ мин}$   
**Процент зелених површина за парцелу 10450/10**  $530,00\text{м}^2/1463,00\text{м}^2 \times 100 = 36,22\% > 30\% \text{ мин}$

## **6.5 паркирање**

Планиран Број паркинг места у оквиру парцеле:	
Путничка паркинг места	15

Према условима из плана за пословне објекте треба обезбедити 1 пм на 70 м<sup>2</sup> корисног простора, што у овом случају износи 4пм за нови објекат. Остали паркинзи су намењени запосленима (укупно 19 радника на локацији) и купцима.

## **7. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Коловозна конструкција интерних саобраћајница је планирана са завршним слојем од армираног бетона. Саобраћајнице се оивичавају бетонским ивичњацима.

Пешаки тротоари формирани су око објекта и изводе се од бетона.

Све преостале слободне површине треба озеленити. Површине треба очистити од запрљаног површинског слоја, додати слој хумуса и уредити као нове травнате површине.

Зелене површине се допунски оплеменењују засадама декоративног жбунастог растиња и дрвећем које се сади у виду дрвореда или засебних групација.

Врсте за садњу треба да буду из програма зеленила аутохтоних врста, које је отпорно на атмосферске утицаје и које опстаје уз минималне мере одржавања.

Контејнер за комунални отпад, поставља се на бетонском платоу на северној страни уз приступну саобраћајницу. Димензија бетонског платоа је димензија 1,0м x 2,0м. На тако издвојеној површини, могуће је поставити 1 контејнер за чврсти комунални отпад, запремине 1100л.

Планирана је изгарња нове ограде на регулационој линији, максималне висине 2,0м. На новој АБ сокли поставља се транспаретна метална ограда, по узору на постојећу. Могуће је искористити металне делове постојеће ограде.

На оба колска улаза поставити транспаретну клизну капију са ручним погоном, ширине 6,0м.

Уз улазну капију на северној страни, на новом бетонском тротоару, поставити постојећу демонтирану портирску кућицу контејнерског типа.

## **8. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

У новом објекту се планира постављање електроенергетских инсталација, телекомуникационих инсталација и инсталације воде и канализације.

У објекту нису потребне нити планиране инсталације гаса. Према посебним условима прибављеним од ЈПКовин Гас, на месту планиране изградње не пролази унутрашња гасна инсталација за снабдевање постојећих објеката па у том смислу нема заштитних зона и будући објекат не може угрозити постојеће инсталације гаса.

#### **Водовод и фекална и атмосферска канализација:**

Постојећи објекти на кат.парцели 9307/2 КО Ковин су прикључени на јавну водоводну и канализациону мрежу преко катастарске парцеле 9307/106 и 9307/104 КО Ковин. Мерно место и ревизиони шахт се налазе уз западну границу парцеле 9307/2.

Како у новом објекту нису предвиђени нити потребни велики потрошачи воде, прикључење новог објекта на инсталације воде и канализације извешће се на постојећу мрежу у комплексу, па нови прикључци на јавну комуналну мрежу нису потребни.

Садашње уређење платоа није нивелационо уређено нити се атмосферске воде исправно каналишу ка реципијенту – путном каналу.

Падавине са кровова објеката су условно чисте и могу се упустити у зелене површине.

Нивелационо решење нових саобраћајница условљава кретање кишних вода које падну на ове површине према два сливника, који су назначени на ситуацији, и којима гравитирају саобраћајнице и паркинзи, као и оба прилаза главном путу. Од ових сливника преко ревизионих окана, прикупљена атмосферска вода се улива у таложник и сепаратор.

Атмосферска канализација је пречника  $\Delta 200\text{мм}$ , са падом од  $i=1\%$ . Низводно од таложника и сепаратора су ревизиона окна која имају и простор за задржавање воде, и из кога се узима узорак воде за доказивање ефикасности сепаратора. Пречишћена вода се улива у дренажни канал каналске мреже.

На местима улива пречишћене воде у дренажни канал потребно је заштитити косину канала од ерозије, и то ролованим ломљеним каменом или габионским тепихом дебљине  $d=25\text{см}$ .

#### **Електроинсталације:**

Напајање нове пословне зграде је предвиђено из постојећег МРО - мерно разводног ормана који се налази на северној страни у зеленој површини, у близини новог објекта.

Напајање новог објекта је предвиђено преко постојећег мерно разводног ормана МРО - прикључка (број места мерења 4313833017 – комерцијално снабдевање са одобреном снагом 150kW, потрошња на ниском напону).

Прикључак ће се извести са слободног извода осигурача 3х"Ц"25А, новим напојним каблом ПП00-А 4х16мм<sup>2</sup> положеним кроз нову кабловску канализацију, од позиције постојећег мерно разводног ормана МРО до новог разводног ормана РО новог објекта на позицији према графичкој документацији.

У новом објекту предвиђа се ЛЕД расвета објекта и утичнице опште потрошње канцеларије. Изградњом и прикључењем новог објекта није предвиђено повећање капацитета постојећег прикључка и начина мерења.

У складу са изнетим, за прикључење новог објекта на ову врсту инсталација није потребно тражити услове надлежног дистрибутера.

Прилог у наставку је обрачун електричне енергије са подацима о конкретном прикључку и месту мерења на које се прикључује нови објекат.





**ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА  
СРБИЈЕ**

**ЕПС АД Београд**  
11000 Београд, Балканска 13

ПИБ: 103920327  
Матични број: 20053658

### ОБРАЧУН ЗА ЕЛЕКТРИЧНУ ЕНЕРГИЈУ - ОКТОБАР 2024

Обрачун број: 38547443  
Место издавања: Београд  
Датум издавања: 16.11.2024  
Датум промета и акције: 01.11.2024  
Датум доспећа: 28.11.2024  
Број места мерења: 4313833017  
Уговор број: 18-01-16327/1-15 01.05.24-30.04.25  
Категорија: Потрошња на ниском напону  
Врста снабдевања: Комерцијално снабдевање  
Одобрена снага (kW): 150  
Период обрачуна: 02.10.2024 - 01.11.2024  
Место мерења: 103000103645  
BETONJERKA "SILOIN" D. O. O.  
DUNAVSKA BB  
26220 KOVIN

Приликом уплате на текући рачун 845-484849-65  
позвати се на број 03-4313832983-2410 модел 97.

ПИБ: 101406433  
МБ: 08699011  
4010149600  
SILOIN DOO KOVIN  
DUNAVSKA 28  
KOVIN  
26220 KOVIN

#### 1. ОЧИТАНЕ ВРЕДНОСТИ

Број бројила	Датум очитавања	Обрач. величина	Стање бројила				Обрач. константа	Коэф. сопојена	Енергија за обрачун		Стање макс.	Константа макс.гр.	Коэф. сопојена оште	Снага (kW)
			Претходно стање		Ново стање				BT	HT				
			BT	HT	BT	HT								
11111492	01.11.2024	kWh	266,87	68,87	324,82	84,6	50		2.898	787	0,823	1		41,15
	01.11.2024	kVAh	293,14	41,74	354,29	47,87	50		3.058	307				

#### 2. ОБРАЧУН ЗА ИСПОРУЧЕНУ ЕЛЕКТРИЧНУ ЕНЕРГИЈУ

Р.бр.	Назив	Јед. мере	Испоручена количина	Јединична цена (EUR)	Ср.курс НБС на дан промета(РСД)	Јединична цена (РСД)	Укупно (РСД)
1	2	3	4	5	6	7=5*6	8=4*7
1	Активна електрична енергија у BT	kWh	2.898	0,10928	117,0170	12,787618	37.058,52
2	Активна електрична енергија у HT	kWh	787	0,06868	117,0170	8,036728	6.324,90
Укупно за испоручену електричну енергију:							43.383,42

#### 3. ОБРАЧУН ЗА ПРИСТУП СИСТЕМУ ЗА ПРЕНОС/ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ

Реактивна енергија за cosφ(0.95) = 1.211

Р.бр.	Назив тарифе	Обрачунска величина	Количина за обрачун	Јединична цена (РСД)	Укупно (РСД)
1	2	3	4	5	6=4*5
1	Одобрена снага	kW	150	173,6260	26.043,90
2	Виша дневна тарифа за активну енергију	kWh	2.898	2,4730	7.166,75
3	Нижа дневна тарифа за активну енергију	kWh	787	0,8240	648,49
4	Реактивна енергија	kVAh	1.211	1,1300	1.368,43
5	Прекомерна реактивна енергија	kVAh	2.153	2,2610	4.867,93
6	Прекомерна снага	kW	0	694,5040	0,00
Укупно за приступ систему за дистрибуцију електричне енергије:					40.095,50

#### 4. ОБРАЧУН НАКНАДА ЗА ПОДСТИЦАЈ ПОВЛАШЋЕНИХ ПРОИЗВОЂАЧА ЕЛ. ЕНЕРГИЈЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Р.бр.	Назив тарифе	Обрачунска величина	Количина за обрачун	Јединична цена (РСД)	Укупно (РСД)
1	2	3	4	5	6=4*5
1	Накнада за унапређење енергетске ефикасности	kWh	3.685	0,015	55,28
2	Накнада за подстицај повлашћених произвођача ел. енергије	kWh	3.685	0,801	2.951,69
Укупно накнаде за подстицај повлашћених произвођача ел. енергије и унапређење енергетске ефикасности:					3.006,97

#### 5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОБРАЧУНА

1	Испоручена електрична енергија	43.383,42
2	Приступ систему за пренос/дистрибуцију електричне енергије	40.095,50
3	Накнада за подстицај повлашћених произвођача ел. енергије	2.951,69
4	Накнада за унапређење енергетске ефикасности	55,28
5	Основаца за обрачун акције (5=1+2+3+4)	86.485,89
6	Износ обрачунате акције (стопа 7,5%) (6=5*0.075)	6.486,44
7	Основаца за ПДВ (7=5+6)	92.972,33
8	Порез на додату вредност 20% (8=7*0.20)	18.594,47
9	Такса за јавни медијски сервис	349,00
10	Укупно за обрачун (10=7+8+9)	111.915,80

### Телекомуникације:

На предметним парцелама постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., постојећи приводни бакарни кабл.

За прикључење предметног објекта на тк мрежу планирати нову тк канализацију.

- Изградити нову тк канализацију капацитета 1 цев ПЕ Ø40 мм од регулационе линије (граница са парцелом 10450/10 КО Ковин) до објекта, односно до места уласка (увода тк кабла у објекат;
- На месту уласка тк кабла у објекат монтирати VVD 6x2;
- Од места увода тк кабла у објекат, обезбедити пролаз кабла у одговарајућим заштитним цевима у зиду, све до места на зиду где је предвиђена тк утичница.

Повезивање праметног објекта на постојећу ЕКМ врши искључиво Предузеће „Тееком Србија“ ад.

#### **Услови за евакуацију чврстог комуналног отпада**

Предвиђено постављање надземног контејнера за чврсти комунални отпад, на делу парцеле непосредно уз интерну саобраћајницу у парцели. Планираном позицијом контејнера омогућен је несметан приступ возила за прикупљање смећа и не угрожава се коришћење предметне, као ни суседних парцела.

Планирано је постављање типског контејнера запремине 1100л.

#### **9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Према доступним подацима на предметној локацији не постоје специфичности у погледу геолошких, хидрогеолошких или геомеханичких карактеристика тла.

На основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, која се односи на параметре максималног интензитета земљотреса за повратни период од 100 и 200 година, подручје насеља се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7° MSC скале. Због могућности појаве земљотреса овог интензитета потребно је, код изградње и пројектовања објеката, применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима. Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објеката, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Код изградње нових објеката потребна је примена важећих законских прописа за пројектовање и градњу објеката на сеизмичким подручјима.

#### **10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Планирани објекат се не налази на Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Листа 1), као ни на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа 2). Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005) прописује за које пројекте је обавезна и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Решењима у Урбанистичком пројекту интегрисане су опште и посебне урбанистичке мере у погледу заштите животне средине, које се односе на следеће:

- планирана је изградња објекта у свему у складу са условима из планског документа ПГР за насељено место Ковин;
- постигнути урбанистички показатељи на парцели су у границама Планом прописаних вредности;
- на парцели је остварен довољан степен зелених површина и њихова организација у складу са положајем објекта и других садржаја на парцели, као и садржаја у окружењу;
- предвиђено је контролисано сакупљање и евакуација комуналног и евентуално других врста отпада;
- у оквиру парцеле су предвиђене интерне саобраћајнице довољне пропусне моћи за евакуацију лица у случају акцидената;

Поред наведених урбанистичких мера, потребно је посебну пажњу обратити на мере заштите животне средине у току изградње објекта, које се тичу контролисаног одлагања материјала, грађевинског и другог отпада, безбедног извођења радова, коришћења механизације и спречавање акцидената од квара или изливања отпадних уља и сл.

#### **11. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ**

Приликом израде урбанистичког пројекта предвиђене су следеће мере заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18);

Предвиђена је изградња двосмерних саобраћајница ширине 2х3,0м за двосмерно кретање возила са унутрашњим радијусима кривина од 7,0м., чиме се обезбеђује несметано кретање противпожарних возила и приступ свим објектима.

У радном комплексу изведена је спољна хидрантска мрежа са два надземна хидранта. Постојећа спољна хидрантска мрежа покрива заштиту новог објекта.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На основу увида у важећи плански документ на предметној парцели може се планирати изградња предметног објекта. На локацији не постоје евидентирана непокретна културна и природна добра.

За изградњу садржаја на предметној локацији важе општа правила заштите у складу са чл. 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/2011 и 99/2011);

Ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## **13. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта (изложеност спољашњим климатским утицајима – температура, ветар, влага, сунчево зрачење), као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, па и одговарајућим уређењем околног простора, може се постићи енергетска повољност објекта.

За енергетски ефикасну изградњу у оквиру локације, примењиваће се следеће мере:

- Грејаће се само мали административни део објекта.
- У обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;
- Примена адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, крова и подних површина),
- примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- Примена адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде;
- Уградња штедљивих потрошача енергије;
- Примена адекватног унутрашњег и спољњег осветљења (примена савремених сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

## **14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

Функционална организација објекта је дата у тачки 5.1 – намена објекта

- Објекат је пројектован као слободно стојећа компактна структура, правоугаоног габарита. Спратност објекта је приземна, са спратном висином од 5,0м до доњег појаса кровне решетке.
- Објекат је правоугаоног облика максималног габарита 12,00м x 25,00м
- Кота приземља објекта постављена је на 10цм изнад коте приступне саобраћајнице. 0,00=+69,00мнв
- Висина објекта је 6.5м (слеме и атика)
- Кров је двоводан. Нагиб кровних равни је 10°
- Кровни покривач је термо панел д=10цм.

### **4. КОНСТРУКЦИЈА:**

Објекат је пројектован у челичном скелетном конструктивном систему градње са носећим челичним стубовима од кутијастих профила, попречним везачима, -двоводном кровном решетком од кутијастих профила, преко којих су постављају челичне рожњаче које носе кровни покривач – тармо панел.

Фасадне површине објекта затварају се такође са термо панелима д=10цм,. Постављеним хоризонтално који се за каче за стубове конструкције. У фасадама се постављају прозори и врата. За постављање мањих прозора довољно је у отвор по ободу уградити челичне лимене «U» профиле. За веће прозорске отворе и роло врата, треба предвидети челичну подконструкцију.

Фундирање се изводи на Армирано бетонским стопама – самцима, повезаним ободном АБ гредом. Анкероване челичне конструкције за темеље врши се преко анкер плоча које се убетониравају у стопе.

Сви челични спојеви изводе се заваривањем.

**5. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА:**

- Фасадне површине су од ПИР термопанела
- Кровни покривач је ПИР термо панел
- Спољна столарија је од алуминијумских профила, застакљена термо стаклом 4+9+4. Солбанк је од пластифицираног лима у боји, са нагибом од прозора.
- Велика врата су са роло механизмом димензија 8,0/4,0м од алуминијумских ламелица на носивој конструкцији.
- Под у изложбено – продајном простору је од Армираног бетона, завршно фино брушен.
- Подови у канцеларији, ходнику, гаредроби и мокром чвору су од керамичких плочица.
- Плафон у изложбено-продајном простору се не изводи. Плафон у канцеларији, ходнику, гаредроби и мокром чвору ради се као спуштени плафон од гипсаних плоча, испод носећег плафона од термопанела.
- Зидови од панела у административном делу и мокром чвору, облажу се гипсаним плочама на подконструкцији, глетују и крече.
- Предвиђено је постављање термоизолације у подовима просторија које се греју као додатна унутрашња термоизолација у зидовима просторија које се греју.

**6. ЛИМАРСКИ РАДОВИ:**

Олучне хоризонтале и вертикале изградити од пластифицираног лима, дебљине 0,55 мм. Све лимарске радове извести у духу важећих прописа и стандарда.

**7. ГРЕЈАЊЕ И ВЕНТИЛАЦИЈА ОБЈЕКТА:**

Објекат има природно осветљење и проветравање. Грејање је предвиђено само у делу у коме бораве запослени. Загревање ових просторија планирано је конверторским панелима на струју.

**8. ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ**

У објекту ће бити изведене електроинсталације, телекомуникационе инсталације и инсталације водовода и канализације.

**9. ОБЛИКОВАЊЕ**

Планирани пословни објекат је веза готових производа из радног процеса и корисника - купаца и јавности и као такав представља репрезентативан објекат постојећег радног комплекса.

Објекат је постављен до улице, испред постојећих мање атрактивних објеката у комплексу.

Обликовањем објекта настојало се да се јасно уочавају одлике врсте радне делатности, уз креирање наглашене динамике фасаде на углу објекта, у делу ка улазно излазној северној капији а све у складу са савременим трендовима у архитектонском обликовању објеката радних делатности.

## **15. СПРОВОЂЕЊЕ**

Урбанистички пројекат доставити општинској управи Ковина – Одељењу надлежном за послове урбанизма, на оверу да је урађен у складу са урбанистичким планом и важећим законским прописима.

- Према члану 63. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-други Закон 09/2020, 52/21 и 62/23).

пре потврђивања Урбанистичког пројекта орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

По истеку овог рока надлежни орган је дужан да у року од три дана достави комисији за планове Урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.

Комисија за планове дужна је да у року од 30 дана изврши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и важећим Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-

други Закон 09/2020, 52/21 и 62/23), размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави надлежном органу.

Ако надлежни орган утврди да документат Урбанистички пројекат није урађен у складу са планским документом и Законом, обавестиће о томе подносиоца захтева.

Урбанистички пројекат је израђен у четири (4) истоветна примерка у аналогном облику и два дигитална примерка. Три аналогна пројекта су упакована као свеске пројекта а један, у развијеном стању намењује се потребама излагања на јавном увиду. Један дигитални примерак налази се код обрађивача.

Смедерево, Октобар 2024. године  
Број: У 24/24

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

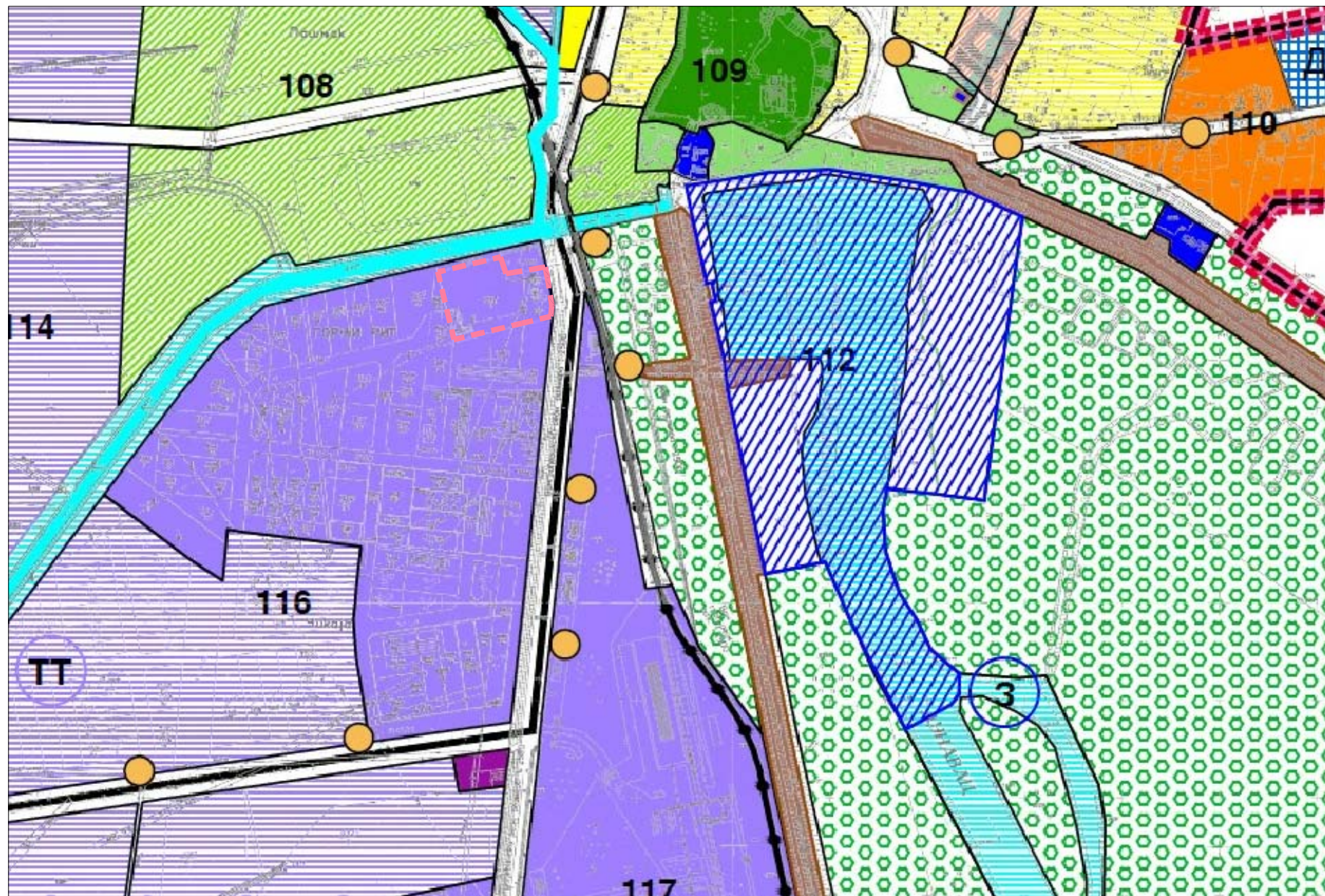


Сузана Ивановић д.и.а.  
(лиценца: 200 0176 03)

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Извод из графичког дела Плана генералне регулације за насељено место Ковин ("Службени лист општине Ковин", број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023). са положајем локације	
2.	Геодетска подлога – катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	P = 1 : 500
3.	Регулационо нивелационо решење локације са саобраћајним решењем	P = 1 : 500
4.	Партерно решење са материјализацијом и планом озелењавања	P = 1 : 500
5.	Приказ комуналне инфраструктуре у парцели са прикључцима за нови објекат	P = 1 : 500
6.	Идејно архитектонско решење објекта	
	Цртеж бр.1 - Основа приземља	P = 1 : 100
	Цртеж бр.2 - Основа кровне конструкције	P = 1 : 100
	Цртеж бр.3- Основа кровних равни	P = 1 : 100
	Цртеж бр.4 - Пресек 1-1 и Пресек 2-2	P = 1 : 100
	Цртеж бр.5 - Источна и северна фасада	P = 1 : 100
	Цртеж бр.6 - Западна у јужна фасада	P = 1 : 100
	Цртеж бр.7 - Модел објекта	







ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

- ЦЕНТАР НАСЕЉА
- ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА
- ОБЈЕКТИ ОРГАНА ВЛАСТИ
  - КУЛТУРА
  - ПОШТА
  - ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
  - БОЛНИЦА
  - ДОМ ЗДРАВЉА
  - ДОМ ЗА СТАРЕ
  - ОБРАЗОВАЊЕ
  - ДЕЧИЈА УСТАНОВА
  - ОСНОВНА ШКОЛА
  - СРЕДЊА ШКОЛА
  - КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА
- СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (мање/веће заузетости парцеле)
  - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
  - СТАНОВАЊЕ СА РАДОМ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ (ПОСТОЈЕЋЕ/ПЛАНИРАНЕ)
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА
  - ГРОБЉЕ
  - СТОЧНА ПИЈАЦА, КВАНТАШКА ПИЈАЦА И "БУВЉА" ПИЈАЦА
  - ИЗВОРИШТЕ - (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
  - ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ППОВ)
  - ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ
  - КОМПЛЕКС ТРАВО СТАНИЦЕ
  - КОМПЛЕКС ГМРС
- ЗЕЛЕНЕ, СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ И ТУРИСТИЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ЛОКАЛИТЕТ "СТАРИ ГРАД"
  - ТУРИСТИЧКЕ И СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
  - ЗОНА ПОЊАВИЦЕ
  - ПАРК И СКВЕР
  - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
  - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО - ПРОСТОР ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ (ПОСТОЈЕЋА ДЕПОНИЈА)
  - ГРАДСКО КУПАЛИШТЕ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

UP	"URBING PRO" D.O.O. SMEDEREVO	INVESTITOR: SILOIN DOO KOVIN Дунавска бб Ковин
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ДИП.ИНЖ.АРХ. СУЗАНА ИВАНОВИЋ	overava: 
	NAZIV PROJEKTA :	МР: 
	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА МАЛОПРОДАЈУ МЕТАЛНИХ ПРОИЗВОДА НА К.П. БР. 9307/2 И 10450/101 К.О. КОВИН У КОВИНУ	
ВРСТА ПРИЛОГА :		
ИЗВОД ИЗ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КОВИН СА ПОЛОЖАЈЕМ ЛОКАЦИЈЕ		
ДАТУМ ОКТОБАР 2024 ГОДИНЕ	БРОЈ: У 24/24	РАЗМЕРА: ПРИЛОГ БР. 1



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА  
— КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ  
— ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- 9307/2 10450/101 ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- 9307/2 9306 9307/104 9307/84 9308/21 СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ОСТАЛО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- 10709 СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦА ДУНАВСКА
- 10450/10 СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - КАНАЛ

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА У ОБУХВАТУ ПРОЈЕКТА

ПАРЦЕЛА БР.	ПОВРШИНА	ПОДАЦИ О ВЛАСНИШТВУ
9307/2	6146 m2	ПРИВАТНА СВОЈИНА, 1/1 : SILOIN DOO KOVIN
10450/101	1463 m2	
површина у обухвату пројекта		7609 m2

ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ ЕВИДЕНТИРАНИ У ЛИСТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

- 1 - Објект бр.1. - производна хала металних производа, објект има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, површине 1038м2.
- 2 - Објект бр.2. - остале зграде (управне просторије) - складиште металних производа, објект има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, површине 163м2.
- 3 - Објект бр.3. - складиште металних производа, објект има употребну дозволу, површине 1500м2.

Укупна површина хоризонталне пројекције постојећих објеката је 2701м2

- постојећи неевидентирани објект који се уклања
- постојећа портирска кућица која се измешта
- постојећа метална ограда која се уклања



" URBING PRO " D.O.O.  
SMEDEREVO

инвеститор:  
SILOIN DOO KOVIN  
Дунавска бб Ковин

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
ДИПЛ.ИНЖ.АРХ. СУЗАНА ИВАНОВИЋ

overava:  
Miroslav B.

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ОБЈЕКТА ЗА МАЛОПРОДАЈУ МЕТАЛНИХ  
ПРОИЗВОДА НА К.П. БР. 9307/2 и 10450/101  
К.О. КОВИН У КОВИНУ



ВРСТА ПРИЛОГА :

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ДАТУМ  
ОКТОБАР 2024 године

БРОЈ:  
У 24/24

РАЗМЕРА:  
1:500

ПРИЛОГ БР.  
2

У Ковину,Јул,2024.год.

ЛЕГЕНДА:  
Фактичко стање  
Катастарско стање  
Координате у државном систему

Размера 1:500

СНИМИО И ИЗРАДИО:  
Биро за геодетске услуге:  
"ТБ ГЕО-ЛЕВЕЛ"



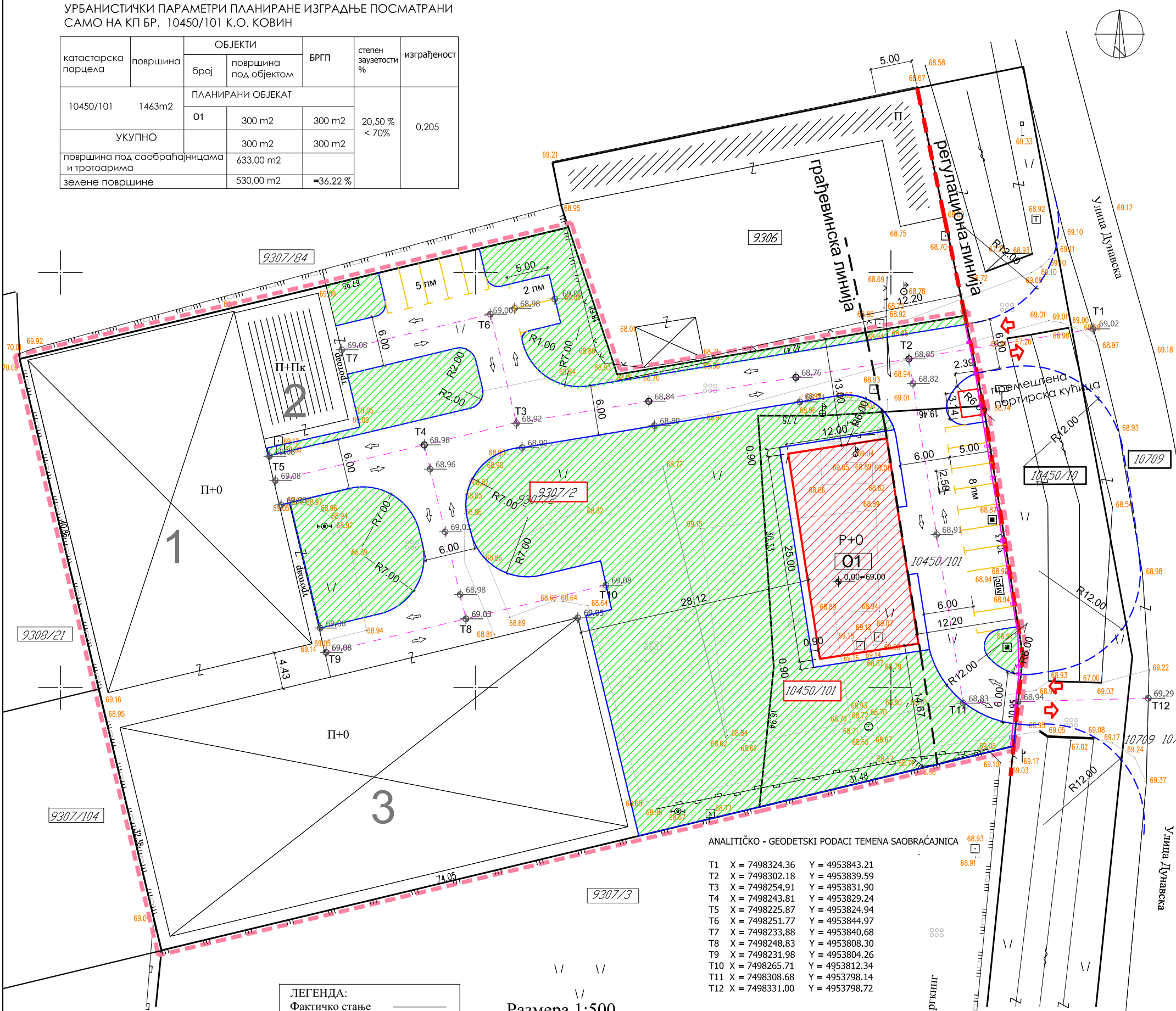
- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН -

Локација:катастарска парцела 9307/2 и 10450/101 К.О.Ковин

Бр.предмета:  
249/2024

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ПОСМАТРАНИ  
САМО НА КП БР. 10450/101 К.О. КОВИН

катастарска парцела	површина	ОБЈЕКТИ		БРГП	степен заузетости %	изграђеност
		број	површина под објектом			
10450/101	1463m2	ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ			20.50 % < 70%	0.205
		01	300 m2	300 m2		
УКУПНО			300 m2	300 m2		
површина под саобраћајницама и тротоарима			633.00 m2			
зелене површине			530.00 m2	≐36,22 %		



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ОСТАЛО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦА ДУНАВСКА
- СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - КАНАЛ
- регулациона линија
- грађевинска линија
- објекат који се гради - БРГП=300m2
- постојећи објекти- БРГП=2864m2
- саобраћајни смер
- приступ парцели
- осовине саобраћајница
- неизграђене-зелене површине
- паркинзи
- саобраћајнице
- метална ограда
- кота нивелета

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ НА КП БР. 9307/2 И 10450/101 К.О. КОВИН

катастарска парцела	површина	ОБЈЕКТИ		БРГП	степен заузетости %	изграђеност
		број	површина под објектом			
9307/2 0450/101	7609m2	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ			39,44 % < 70%	0,415
		1	1038 m2	1038 m2		
		2	163 m2	326 m2		
		3	1500 m2	1500 m2		
		ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ				
		01	300 m2	300 m2		
УКУПНО		3001,00 m2		3164,00 m2		
површина под саобраћајницама и тротоарима		2323,00 m2				
зелене површине		2285,00 m2		=30,03 %		

УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГА НА ПАРЦЕЛИ ЈЕ 15

UR

" URBING PRO " D.O.O.  
SMEDEREVO

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
ДИП.ИНЖ.АРХ. СУЗАНА ИВАНОВИЋ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ОБЈЕКТА ЗА МАЛОПРОДАЈУ МЕТАЛНИХ  
ПРОИЗВОДА НА К.П. БР. 9307/2 И 10450/101  
К.О. КОВИН У КОВИНУ

ВРСТА ПРИЛОГА:

ИНВЕСТИТОР:  
SILOIN DOO KOVIN  
Дунавска бб Ковин

оверава:

РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ  
СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ

ЛЕГЕНДА:  
Фактичко стање  
Катастарско стање  
Координате у државном систему

Размера 1:500

СНИМИО И ИЗРАДИО:  
Биро за геодетске услуге:  
"ГБ ГЕО-ЛЕВЕЛ"

У Ковину, Јул, 2024. год.

Република Србија  
С.о.Ковин  
К.о.Ковин

- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН -  
Локација:катастарска парцела 9307/2 и 10450/101 К.О.Ковин

Бр.предмета:  
249/2024

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ К.О. КОВИН, ОСТАЛО ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - УЛИЦА ДУНАВСКА
- СУСЕДНА ПАРЦЕЛА К.О. КОВИН, ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - КАНАЛ
- регулациона линија
- грађевинска линија
- објект који се гради - БРГП=300m2
- постојећи објекти- БРГП=2864m2
- саобраћајни смер
- приступ парцели
- осовине саобраћајница
- паркинзи
- саобраћајнице
- бетонирано место за контејнер 2x1m
- метална ограда
- кота нивелета

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ:

Укупна БРУТО изграђена површина	300,00м <sup>2</sup>
БРГП	300,00м <sup>2</sup>
Укупна Нето површина објеката	290,31м <sup>2</sup>
Површина хоризонталне пројекције	300,00м <sup>2</sup>

кота приземља објекта 0,00=+69,00мнв  
висина објекта 6,50м=+75,50мнв

- НАМЕНА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ПОВРШИНА
- бетонске саобраћајнице
  - бетонски тротоари
  - травнате површине у парцели 2285 m2
- ВЕГЕТАЦИЈА
- ниско и средње жбунасто растиње
  - средње високо дрвеће

UR

"URBING PRO" D.O.O.  
SMEDEREVO

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
ДИП.ИНЖ.АРХ. СУЗАНА ИВАНОВИЋ

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:  
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА МАЛОПРОДАЈУ МЕТАЛНИХ ПРОИЗВОДА НА К.П. БР. 9307/2 и 10450/101 К.О. КОВИН У КОВИНУ

ВРСТА ПРИЛОГА:

ИНВЕСТИТОР:  
SILOIN DOO KOVIN  
Дунавска бб Ковин

оверава:

ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ СА МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈОМ И  
ПЛАНОМ ОЗЕЛЕЊАВАЊА



ЛЕГЕНДА:  
Фактичко стање  
Катастарско стање  
Координате у државном систему

Размера 1:500

СНИМИО И ИЗРАДИО:  
Биро за геодетске услуге:  
"ТБ ГЕО-ЛЕВЕЛ"

У Ковину, Јул, 2024. год.



ЛЕГЕНДА:

- 10450/101

9307/2

10709

10450/10

01

↑

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ГРАДИ - БРГП=300m2

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ

ПАРКИНЗИ

САОБРАЋАЈНИЦЕ

БЕТОНИРАНО МЕСТО ЗА КОНТЕЈНЕР 2x1m

МЕТАЛНА ОГРАДА ВИСИНЕ 2,0m

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОВОД

ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ DN 125 I PE 110

ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК НОВОГ ОБЈЕКТА

ВОДОМЕРНИ ШАХТ

КАНАЛИЗАЦИЈА

ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА PVC DN 200 mm

ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК НОВОГ ОБЈЕКТА

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

ТАЛОЖНИК СА СЕПАРАТОРОМ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ

МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА -ПОСТОЈЕЋИ МРО

НОВИ ПОДЗЕМНИ ВОД ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

НОВИ РАЗВОДНИ ОРМАН

ГАСОВОД

ПОСТОЈЕЋА МРС

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛОВИ

ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ДИСТРИБУТИВНИ ТК КАБЛ

УСЛОВЊЕНА ПЕ ЦЕВ-НОВИ ПРИКЉУЧАК

The plan shows two main land parcels: 9307/2 (green hatched) and 10450/101 (yellow hatched). Parcel 9307/2 contains a building footprint (P+0) and a parking area (2 PM). Parcel 10450/101 contains a building footprint (P+0) and a parking area (2 PM). The plan also shows various infrastructure elements: a water supply network (blue lines) with existing and planned connections, a sewerage network (purple lines) with existing and planned connections, a gas network (yellow lines) with existing connections, and a telecommunications network (orange lines) with existing connections. The plan also shows a regulatory line (red dashed) and a cadastral boundary (black solid). The plan is oriented with North at the top.

У Ковину, Јул, 2024. год.

ЛЕГЕНДА:  
Фактичко стање  
Катастарско стање  
Координате у државном систему

Размера 1:500

СНИМИО И ИЗРАДИО:  
Биро за геодетске услуге:  
"ТБ ГЕО-ЛЕВЕЛ"

	"URBING PRO" D.O.O. SMEDEREVO	ИНВЕСТИТОР: SILOIN DOO KOVIN Дунавска бб Ковин
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: ДИПЛ.ИНЖ.АРХ. СУЗАНА ИВАНОВИЋ	ОЦЕНА: 
	НАЗИВ ПРОЈЕКТА: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА МАЛОПРОДАЈУ МЕТАЛНИХ ПРОИЗВОДА НА К.П. БР. 9307/2 И 10450/101 К.О. КОВИН У КОВИНУ	
ВРСТА ПРИЛОГА:		
ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА ЗА НОВИ ОБЈЕКАТ		
ДАТУМ: ОКТОБАР 2024 ГОДИНЕ	БРОЈ: У 24/24	РАЗМЕРА: 1:500
		ПРИЛОГ БР. 5