

објект:	
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ П, СА ТРИ ПОСЛОВНА ПРОСТОРА	
	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П, СА ТРИ ПОСЛОВНА ПРОСТОРА	
инвеститор:	
ИСКРАКОМ доо Ковин Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин	
локација:	
Ковин, ул. ЈНА бр. 32, бр.кат.парцеле 2934, 2935 и 2937 К.О.Ковин	
бр. техн. дневника:	оверава: 
УП -23/25	
датум:	
Децембар, 2025.	

Бр. УП-23/25

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1.1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ	
1.2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.4. КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
1.5. ЛИЦЕНЦА ФИРМЕ	
2. ПРИБАВЉЕНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ"	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС"	
- ОБАВЕШТЕЊЕ Покрајинског секретаријата за здравство, Одсек за санитарну инспекцију Панчево	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПУТНОГ ПРИКЉУЧКА, издати од стране Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове Општинске управе Ковин	
- УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ	
- ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ	
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА„ Сектор за мрежне операције	
„Служба за планирање и изградњу мреже „Београд	
- КОПИЈА ПЛАНА	
- КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
- ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	
- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	
3.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
3.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ-ЛЕГАЛНОСТ ОБЈЕКТА, ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА, СПРАТНОСТ И ПОВРШИНЕ ПОД ОБЈЕКТИМА	
3.5. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	
3.6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	
3.6.1. Планирана намена објекта (изградња) на парцели бр.1	
3.6.2. Диспозиција/Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле, спратност и габарити објекта	
3.6.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	
3.6.4. Регулационо и нивелационо решење	
3.6.5. Ограђивање парцеле	
3.7. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА И АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	

Бр. УП-23/25

3.8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови	
3.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	
3.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 3.9.1. Напајање електричном енергијом 3.9.2. Снабдевање водом и одвод отпадних вода 3.9.3. Одвођење атмосферских вода 3.9.4. Хидраулички прорачун 3.9.5. Саобраћајни прикључак 3.9.6. Телекомуникације 3.9.7. Термоенергетска инфраструктура	
3.11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	
3.12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ 3.12.1. Мере заштите од пожара 3.12.2. Заштита непокретних културних добара и природних добара 3.12.3. Мере за одлагање чврстог отпада 3.12.4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.	




4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	
5. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	

5. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
1) Диспозиција простора у односу на насеље	
2) Граница обухвата урбанистичког пројекта	
3) Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу	
4) Ситуационо решење са габаритима и диспозицијом објекта	
5) Регулационо нивелационо решење саобраћајних површина са партерним и пејзажним уређењем	
6) Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	
7) Ситуационо решење кровних равни	

6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР (по посебном садржају)	
--	--

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Бр. УП-23/25

	 5000230877514	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈ И ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	--	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски
број

21940496

СТАТУСИ

Статус привредног
subjekta

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

BLOCKART POINT DOO PANČEVO

Скраћено пословно
име

BLOCKART POINT DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	ПАНЧЕВО	
Место	ПАНЧЕВО	
Улица	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА	
Број и слово	3	

Бр. УП-23/25

Спрат, број стана и слово	/ 9 /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	blockartpa@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	23.08.2023
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	113889052
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	160-6000001779669-19
Контакт подаци	
Телефон 1	+381 63 240 790
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта 22.08.2023
Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	

Бр. УП-23/25

1.	Име	Валентин	Презиме	Драгин
	ЈМБГ	2907989860022		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Violeta Marković Dragin
ЈМБГ	2608960865044
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.08.2023
Удео	износ(%)
	100.000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Бр. УП-23/25

Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.08.2023


Регистратор, Миладин Маглов

Бр. УП-23/25

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објекта ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издаје се

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П, СА ТРИ ПОСЛОВНА ПРОСТОРА, улица ЈНА бр.32 Ковин, инвеститор „ИСКРАКОМ“ доо Ковин ул. Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин, одређује се:

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
овлашћење бр. 200 0229 03

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредби Закона о планирању и изградњи. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 – УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025), тј. да има положен Стручни испит и три године радног стажа.

 ЗА Д.О.О.

Валентин Драгин, маст.инж.арх.

Бр. УП-23/25

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025), издаје се

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.
овлашћење бр. 200 0229 03

Овим изјављујем да сам при изради урбанистичке – техничке документације придржавао свих важећих прописа и да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин,, број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).

ЗА Д.О.О.



Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.

Бр. УП-23/25



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

Виолета Б. Марковић-Драгин

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБГ 2608960865044

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0229 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Бр. УП-23/25



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004866712 2025 14810 006 001 012 002
Датум: 09.12.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр., 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву BLOCKART POINT DOO PANČEVO, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 075Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

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

Привредни субјект **„BLOCKART POINT DOO PANČEVO“**, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, поднео је, дана 28.10.2025. године,

Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 07.11.2025. године.

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

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

Комисија је на седници одржаној дана 27.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**BLOCKART POINT DOO PANČEVO**“, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних

Бр. УП-23/25

послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „BLOCKART POINT DOO PANČEVO“, из Панчева, улица Жарка Зрењанина број 3/9, матични број: 21940496, ПИБ: 113889052.

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

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

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

2. ПРИБАВЉЕНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ", бр: 03-1511/2-25 од 11.12.2025.год.
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС" , бр:8С.1.1.0-Д.07.15-497819-25 од 12.12.2025.год.
- ОБАВЕШТЕЊЕ Покрајинског секретаријата за здравство, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр:00271188 2025 80253 002 007 530 072 од 26.06.2025.год.
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПУТНОГ ПРИКЉУЧКА, издати од стране Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове Општинске управе Ковин,бр:341-485/2025 од 30.06.2025.год.
-УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ, бр:650/2 од 10.07.2025.
-ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, број:217-4850/25 од 20.06.2025.год.
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА„Сектор за мрежне операције ,Служба за планирање и изградњу мреже „Београд,, , бр: Д209/542228/2-2025 од 04.12.2025.год.
- КОПИЈА ПЛАНА
- КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
-ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ br. 353-27/2025-IV od 30.04.2025.
-КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Бр. УП-23/25



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

Број: 03-1511/2-25

Дана: 11.12.2025.

**ИСКРАКОМ д.о.о.
ЈБПО 28
26220 Ковин**

**ПИБ: 115012410
МБ:22104462**

Предмет: Издавање услова и података за ИСКРАКОМ д.о.о.

На основу Вашег захтева бр. 03-1511/1-25 од 17.06.2025. год. за издавање услова и података из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног комплекса на катастарским парцелама 2934, 2935 и 2937 све КО Ковин, у улици ЈНА бр. 34 у Ковину, достављамо вам следеће информације:

1. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø 225 mm, пролази источном страном к.п. 4022 КО Ковин у улици ЈНА.
2. Притисак у магистралној водоводној мрежи у улици ЈНА у Ковину износи цца 3,0 бара.
3. Магистрални канализациони цевовод пречника 200 mm, од ПВЦ материјала, пролази западном страном к.п. 4022 КО Ковин у улици ЈНА.
4. Пре ревизионог окна канализације, у делу унутрашњих инсталација објекта, предвидети пречистаче – сепараторе како би отпадна вода пре уласка у насељску мрежу била у прописаним границама чистоће (у зависности од делатности пословних објеката).
5. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у воде.
6. 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.
7. Земљани радови за прикључење падају на терет инвеститора.
8. На местима где се траса водовода или канализације поклапа или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.
9. Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена комуналном предузећу.
10. Након извршених радова, а пре затрпавања ровова, обавестити јавно предузеће да изађе на лице места и прегледа своје инсталације.

МЕНАДЕР ТЕХНИЧКОГ СЕКТОРА

Бр. УП-23/25

**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

AAAE6067323134276

ПР-ЕНГ-01.79/02

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

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

ЦЕОП:

ИСКРАКОМ

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-497819-25

ЈУЖНО БАНАТСКИХ ОДРЕДА бр. 28

Панчево, 12.12.2025

26220 КОВИН

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 12.12.2025. године, поднетог у име ИСКРАКОМ, КОВИН, ЈУЖНО БАНАТСКИХ ОДРЕДА бр. 28 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

**УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА**

објекта: ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР, класе 123002, КОВИН, ЈНА бр. 36 парцела број 2934,2935
2937, К.О. КОВИН, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR 23/25 од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови ..

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, на фасади објекта, за уградњу ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ-4 шемиран по шеми ПИ-1ц Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 600mm, висине 1000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту, на фасади објекта, за уградњу ормана мерног места (ОММ) типа ПОММ-2Х (поред ПОММ4) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 600mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта ка јавној површини), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П (за напајање ПОММ-4 и ПОММ2Х), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm . У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - ппз), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине

Бр. уп-23/25

440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника. Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбедити четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нн извод у тс ЈНА у Ковину

Опис прикључка до мерног места: од ТС ЈНА изградити нн кабловски вод до КПК ЕВ-2П на фасади објекта каблом типа ПП00/А 4*150mm²

на фасади изнад КПК ЕВ-2П уградити ПОММ4 Шемиран по Шеми ПИ-1Ц са СМТ и полуиндиректним мерном групом. КПК ЕВ-2П повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm²

На фасади поред ПОММ4 уградити ПОММ-2Х са два трофазна бројила са ГПРС-ом. са другог слога осигурач из КПКЕВ-2П дати везу каблом ПП00/А 4*35mm² до ПОММ-2Х. У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А

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

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10mm².

Оба КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4x16mm².

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

Опис мерног места: На спољашњој фасади објекта ОММ типа ПОММ-4 са полуиндиректним мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

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

један орман типа ПОММ-2Х који су опремљени са два мерна уређаја, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
ПОММ4						
1	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1	69	Аутоматски		Полуинд МГ
ПОММ2Х						
1	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	2	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		4				

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

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

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

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 69 (kW) мора да буде 100/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.009.217,33	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	237.930,63	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):		3.247.147,96	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Бр. УП-23/25

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификација



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Бр. УП-23/25

Предмер и предрачун

Прилог УПП за урбанистички пројекат предмет 497819-25 за објекат у Ковину ЈНА парцела 2934,2935 и 2937 КО Ковин

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	1,00	62.472,00	62.472,00
3.4.2	Испорука и уградња струјног мерног трансформатора 0,4kV преносног односа од 75/5 A/A до 100/5A/A, индуктивни, пролазни, кл.0,5; 2,5VA, ФS=5;	КОМ	3,00	14.048,48	42.145,44
3.2.4	Испорука и уградња трофазног бројила активне и реактивне енергије за полуиндиректно прикључење опремљено целуларним LTE комуникационим модемом	КОМ	1,00	55.809,25	55.809,25
3.1.38	ИСПОРУКА И УГРАДЊА ШЕМИРАНОГ ПОММ-4 ЗА ПОЛУИНДИРЕКТНО МЕРЕЊЕ ОПРЕМЉЕНОГ ПО ШЕМИ ПИ-1ц У ЗИД	КОМ	1,00	88.661,47	88.661,47
3.3.11	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 100А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	1.106,96	3.320,88
3.1.26	Испорука и уградња ормана ПОММ-2Х у фасаду	КОМ	1,00	49.415,57	49.415,57
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	3,00	34.996,25	104.988,75
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	6,00	886,95	5.321,70
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kА и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	3,00	861,95	2.585,85
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	1.106,96	3.320,88
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	5,00	6.797,40	33.986,98
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	КОМ	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm2 и ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	2.192,00	6.576,00
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				567.532,21

Бр. УП-23/25

Предмер и предрачун

Предмер и предрачун

НН кабловски водови					
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	50,00	3.130,00	156.500,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	120,00	2.256,66	270.799,20
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	30,00	2.311,46	69.343,80
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,80	9.425,60
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	13,00	909,68	11.825,84
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	15,00	5.370,40	80.556,00
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	120,00	21,92	2.630,40
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	m	30,00	558,96	16.768,80
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	15,00	5.238,88	78.583,20
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	3,00	2.599,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	150,00	948,80	142.320,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	kom	2,00	35.072,00	70.144,00
6.4.12	Ручно разбијање асфалта коловоза и тротоара дебелина до 15 cm	m²	48,00	4.334,90	208.075,20
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 10 cm	m	240,00	877,82	210.676,80
6.4.64	Набавка, испорука и уградња асфалта у слојевима за тротоар или бицикличку стазу, дебелина слоја 3 cm ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ЧИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И НАБИЈАЊЕ ТАМПОНА	m2	48,00	4.384,00	210.432,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	20	700,00	14.000,00

"ЕД Панчево"

Бр. УП-23/25

Предмер и предрачун

6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	20	1.644,00	32.880,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	м	100	87,68	8.768,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	50,00	200,00	10.000,00
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	м	12,00	16.768,80	201.225,60
Укупно НН прикључни вод					1.860.143,44
ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
	надзор над изградњом еео	ком	1,00	62.966,00	62.966,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	преглед прикључка и мм за директно мерење	ком	3,00	1.252,00	3.756,00
	преглед прикључка и мм за полуиндиректно мерење	ком	1,00	3.634,00	3.634,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					188.581,68
ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	392.960,00	392.960,00
УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					392.960,00
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					3.009.217,33

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције
Марија Вујић, дипл.инж.ел.

"ЕЛ Панчево"

Бр. УП-23/25

Огранак Електродистрибуција Панчево

12.12.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-497819-25 / 3

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
нн вод						
1	нн вод од тс до кпк	рсд	1,00	1.860.143,44	1.860.143,44	0,00
				ЗБИР:	1.860.143,44	0,00
омм						
1	омм са бројилима	рсд	1,00	567.532,21	567.532,21	0,00
				ЗБИР:	567.532,21	0,00
остало						
1	остали трошак	рсд	1,00	188.581,68	188.581,68	0,00
				ЗБИР:	188.581,68	0,00
пројекат						
1	пројекат и дозволе за нн вод	рсд	1,00	392.960,00	392.960,00	0,00
				ЗБИР:	392.960,00	0,00
				УКУПНО	3.009.217,33	0,00
				ПДВ 20%	601.843,47	0,00
				ИЗНОС	3.611.060,80	0,00
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Ниски напон)	kW	69,00	2.329,91	160.763,79	0,00
2	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	44,16	1.397,95	61.733,47	0,00
3	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00
	ЗБИР:				237.930,63	0,00
				УКУПНО	237.930,63	0,00
				ПДВ 20%	47.586,13	0,00
				ИЗНОС	285.516,76	0,00
Укупан износ						
				УКУПНО	ЕД	
				СВЕГА	3.247.147,96	0,00
				ПДВ 20%	649.429,59	0,00
				ИЗНОС	3.896.577,55	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

Бр. УП-23/25



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

БРОЈ: 002871188 2025 80253 002 007 530 ДАТУМ: 26.06.2025.
072

ИСКРАКОМ ДОО
КОВИН
ЈБПО бр 28

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

Дана 18.06.2025.г поднели сте захтев за достављање посебних услова за заштиту и уређење простора и изградњу објекта, подаци о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локација за изградњу Пословног објекта са четири пословне јединице, спратност П на кат.парц. бр 2934, 2935 и 2937 КО Ковин ул ЈНА.

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

У прилогу:

нема

Доставити:

1. Адресату
2. BLOCKART POINT Панчево, ул. Жарка Зрењанина 3/9
2. Архиви



Санитарни инспектор

Јасмина Грчки

Бр. УП-23/25



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: 341-485/2025

Дана: 30.06.2025. године

ЈМ

"Iskrakom" doo Kovin

Ковин, улица ЈБПО број 28

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду путног прикључка у фази израде урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу пословног објекта у Ковину на парцелама број 2934, 2935 и 2937 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 и 95/18), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 115/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/23), члана 5. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 14/22, 17/22 и 6/23), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 4/25) 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 пословног објекта у Ковину на парцелама број 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин

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

1. Укључење возила из новопроектираног пословног објекта у саобраћајну мрежу насеља Ковин могуће је извести преко градске саобраћајнице улицу ЈНА, на парцели број 4022 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 10,00m, а ширина прикључних саобраћајница минимум 5,00m.
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. 5,00m односно 2 x 2,50m две саобраћајне траке,
 - рачунска брзина $V_{\text{рач.}} = 30\text{km/h}$,
 - носивост коловоза за лаки саобраћај,

Бр. УП-23/25

- 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:
 - ове услове и услове других институција,
 - технички опис трасе инфраструктурног објекта, као и опис технологије грађења,
 - ситуациони план – ситуацију трасе на којој се јасно виде бројеви парцела и
 - 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:

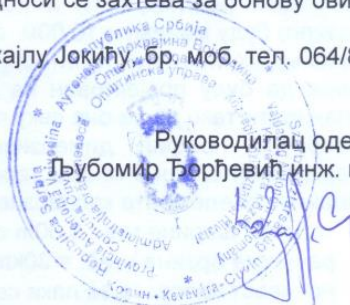
1. Подносиоц захтева је у обавези да писменим путем обавестити надлежне органе о времену почетка и завршетка предметних радова;
2. Део пута на коме се изводе радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/18), Законом 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.





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 650/2
Дана: 10.7.2025.
П а н ч е в о
ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 650 од 17.6.2025. године, подносиоца захтева „BLOCKART POINT“ ДОО за архитектуру и урбанизам Панчево, Жарка Зрењанина 3/9, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта са четири пословне јединице спратности II, на кат. парц. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, у ул. ЈНА у Ковину

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта са четири пословне јединице спратности II, на кат. парц. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, у ул. ЈНА у Ковину, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (ископ темеља и комплетна инфраструктура);
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публикавање и излагање;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- улица Дејана Бранкова – пронађен је амулет(култни привезак) из периода неолита;

Бр. УП-23/25

- Ковин, ул. 4. Октобра – пронађена су два метална предмета, једна минђуша са тзв. „S“ завршетком и један привезак, који се могу датирати у 14-15. век.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта са четири пословне јединице спратности П, на кат. парц. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, у ул. ЈНА у Ковину, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта са четири пословне јединице спратности П, на кат. парц. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, у ул. ЈНА у Ковину, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милењков



Бр. УП-23/25

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-4850/25
Датум : 20.06.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Искраком“ д.о.о.
ул. ЈПБ, Одред., бр. 28,
општина Ковин

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта са четири пословне јединице, спратности П, у Ковину, ул. ЈНА, на кат. парц. топ. бр. 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од Јуна 2025. године, поднет од стране, „Искраком“ д.о.о. ул. ЈПБ, Одред., бр. 28, општина Ковин, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 17.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта са четири пословне јединице, спратности П, у Ковину, ул. ЈНА, на кат. парц. топ. бр. 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин.

У вези захтева бр. бб од Јуна 2025. године, поднет од стране, „Искраком“ д.о.о. ул. ЈПБ, Одред., бр. 28, општина Ковин, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 17.06.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословног објекта са четири пословне јединице, спратности П, у Ковину, ул. ЈНА, на кат. парц. топ. бр. 2934, 2935 и 2937 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., 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Есих



Бр. УП-23/25

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/542228/2-2025
ДАТУМ: 04.12.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Београд
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
Панчево, Светог Саве 11

„BLOCKART POINT“ DOO PANČEVO

Жарка Зрењанина 3/9
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Веза број: 542228/1 од 01.12.2025

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели у име фирме Искраком доо Ковин, за услове за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу Пословног објекта са три пословне јединице, спратности П, на к.п. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин у улици Јна у Ковину, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Постојеће стање тк објекта

На предметним парцелама не постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

❖ **Технички услови прикључења**

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

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

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

Бр. УП-23/25

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, потребно обезбедити трасу- коридор за приводну тк канализацију капацитета 1хПЕØ40 од регулационе линије (испред објекта) до техничке просторије предметног објекта.

Позицију и трасу коридора за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви у објекат.

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

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката приказаних на ситуацији.

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 постојећих и планираних тк објеката, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Урбанистички пројекат предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности.

Приликом израде Урбанистичког пројекта предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. 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.

Напомена: за потребе издавања Локацијских услова молимо вас да се обратите надлежном органу.

Контакт: Душица Бокић, тел. 013/331 155, 064/651 1625.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
2000281
30

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.12.04
15:45:12 +01'00'





Прилог: ситуација

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр. 32

Ситуационо решење са планом
намене површина и спратношћу

ЛЕГЕНДА

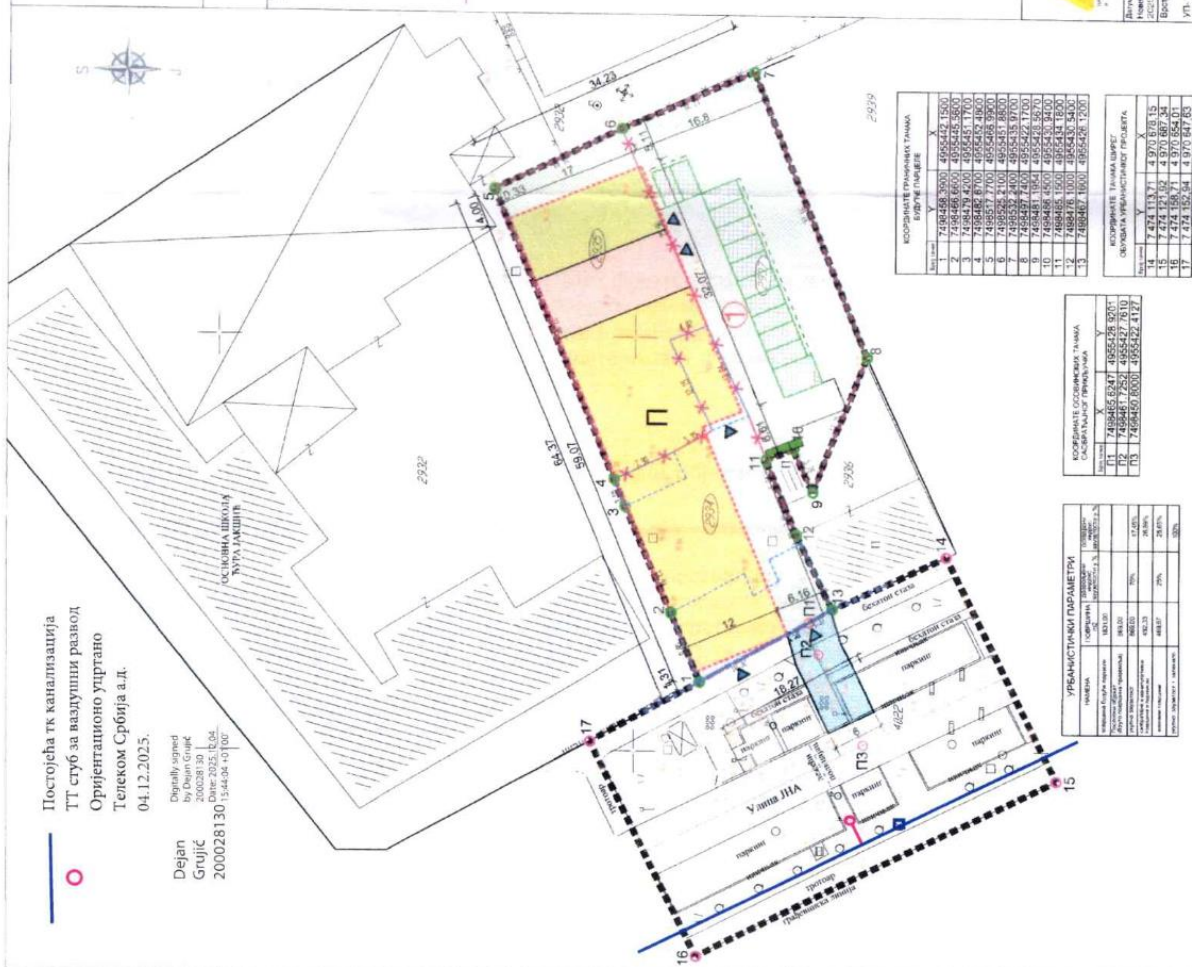
- граница обухвата Urbanističkog projekta
 ————— границa parcela za izradu višeporodničkih stambenih objekata
 ————— planirana regulaciona linija
 ————— grafičevska linija planiranog objekta
 ————— granične tačke buduće katastarske parcelne
 ————— tačke obuhvata Urbanističkog projekta
 ————— osnovne tačke saobraćajnog priključka
 ————— katastarski brojevi parcela za koje se radi Urbanistički projekat
 ————— granična parcelna koja se uključuje
 ————— grafičevska parcelna (novoformirana parcela od kat. broj. 2934, 2935 i 2937)

- | | |
|---|---|
|  | Poslovni prostor br. 1 u planiranom objektu |
|  | Poslovni prostor br. 2 u planiranom objektu |
|  | Poslovni prostor br. 3 u planiranom objektu |
|  | Postojeći objekti evidentirani u katastru ne
zelene površine |

- planirano je 13 parkirnih mesta na parceli, od kojih je jedno predviđeno za osobe sa invaliditetom

- планирано 3 контејнера запремине $V=1100\text{л}$ - комунални отпад

- пешачки улаз у објекат



<p>Одговор: укупна Вредна Маркович Драгана 18. мај 2020. год. 00</p>		<p>Одговор: укупна Вредна Маркович Драгана 18. мај 2020. год. 00</p>	
<p>ИСПРАКАМ ДОС КОПИЈА УП. УП. ОДРЕД. БР. 28. КОПИЈА</p>		<p>ИСПРАКАМ ДОС КОПИЈА УП. УП. ОДРЕД. БР. 28. КОПИЈА</p>	
<p>Објект</p>		<p>Објект</p>	
<p>Укупна вредност објекта: 125000</p>		<p>Укупна вредност објекта: 125000</p>	
<p>Назив зграда</p>		<p>Назив зграда</p>	
<p>Врста пројекта</p>		<p>Врста пројекта</p>	
<p>Пројекат</p>		<p>Пројекат</p>	
<p>УП. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</p>		<p>УП. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</p>	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
ГКН Ковин
(назив унутрашње јединице)

Број: 952-108-22579/2023

К0 КОВИН

Катастарска парцела број 2934; 2935; 2937

Размера штампе 1: 500



Датум и време издавања:
Ковин, 20.10.2023.

Valentina Jovanović Šćekić
21/03/2023 11:14:04

Овлашћено лице:

М.П.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

Бр. УП-23/25



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-10410/2025

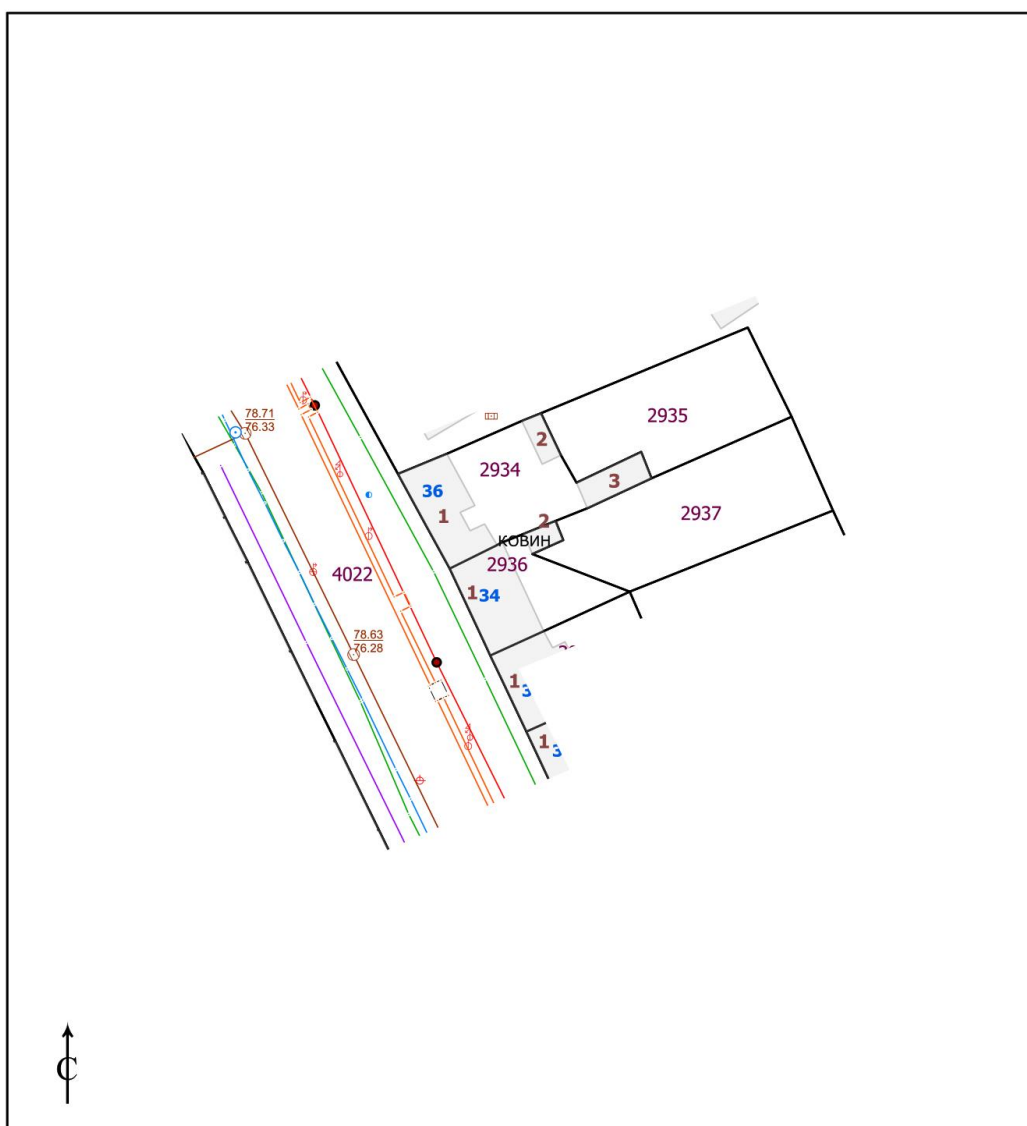


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 4/30/2025 8:29:43 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина КОВИН

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
30.04.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Vanja Zaharović Stojanović
30.4.2025. 08:02:13

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности



Digitally signed
by Dragan
Nikolić
200097936



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:18:11

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	77cc6ae2-810b-433a-9d4d-3387da1e23ee
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2934
Површина m ² :	508
Број извода (*):	7904

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	145

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

ГЕОДЕТСКИ БИРО
• **PREMER** •
DRAGAN NIKOLIĆ PR
V. ŽARKA C, ĐURE JAKŠIĆA 5/1

Dragan Nikolić

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈНА
Кућни број:	32
Кућни подброј:	
Површина м²:	145
Корисна површина м²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина м²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Драган Николчић
**GEODETSKI BIRO
PREMER
DRAGAN NIKOLIĆ PR
V R Š A G, ĐURE JAKŠIĆA 5/1**

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:18:37

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b2666f58-8e23-4d48-baeb-dfc799b3b535
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2934
Површина m ² :	508
Број извода (*):	7904
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	28
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЈНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	28
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

GEODETSKI BIRO
• PREMIER •
DRAGAN NIKOLIĆ PR
R S A C, ĐURE JAKŠIĆA 6/1

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:18:45

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f2586a93-b3f7-4a44-afc2-51ee4a5f6c19
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2934
Површина m ² :	508
Број извода (*):	7904
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	57
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:18 AM

Подаци о непокретности

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЈНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м²:	57
Корисна површина м²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина м²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:19 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:19:00

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c1219de3-408e-4f08-ae28-7828e58cbe18
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2934
Површина m ² :	508
Број извода (*):	7904
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	145
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	28
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	57
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	278

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=UIPHrnPoZNU1PdWeCvR9YQ==>

ГЕОДЕТСКИ БИРО
• PREMIER •
DRAGAN NIKOLIĆ PR
V R S A C, ĐURE JAKŠIĆA 5/1

1/2

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:19 AM

Подаци о непокретности

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:19 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:19:34

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	06ae1691-3433-42ee-9989-04712da6fdf1
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	У ГРАДУ
Број парцеле:	2935
Површина m ² :	599
Број извода (*):	7904

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	599

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних података ЕИРО електронских сервиса РГЗ-а.

Бр. УП-23/25

12/3/25, 10:19 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.12.2025. 10:19:56

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	76662a28-5789-4cdc-ac2f-c7e20bc563d0
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	02.12.2025. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	У ГРАДУ
Број парцеле:	2937
Површина m ² :	724
Број извода (*):	7904

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	724

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ИСКРАКОМ ДОО КОВИН"
Адреса:	КОВИН, ЈБПО 28
Матични број лица:	0000022104462
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=6yj25Lpwj2M1PdWeCvR9YQ==>

ГЕОДЕТСКИ ЗНАК
PREMER
DRAGAN NIKOLIĆ PR
R S A C, ĐURE JAKŠIĆA 5/1

Бр. УП-23/25



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанистичке,
грађевинске и комуналне послове
Број: 353-27/2025-IV
Датум: 30.04.2025.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Факс: 013/742-104, 741-626
E-mail: privreda@kovin.org.rs
ТМ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву Стаменковић Милоша из Ковина, улица ЈБПО број 28, на основу члана 53. 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“, број 3/2010), члана 5. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 14/2022, 17/2022-испр. и 6/2024), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, Интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 4/2025), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године и Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима градње на к.п.број 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

- Катастарска парцела: 2934 К.О. Ковин.
- Број листа непокретности: 7904 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 508,00 m².
- Потес/Улица: ЈНА.

- Катастарска парцела: 2935 К.О. Ковин.
- Број листа непокретности: 7904 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 599,00 m².
- Потес/Улица: У ГРАДУ.

- Катастарска парцела: 2937 К.О. Ковин.
- Број листа непокретности: 7904 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 724,00 m².
- Потес/Улица: У ГРАДУ.

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

- План генералне регулације за насељено Ковин („Сл.лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).

Бр. УП-23/25

3. НАМЕНА ПОВРШИНЕ

- Према Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Сл лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023), к.п.број 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, у **Блоку број 78**. Према намени је мешовито становање и припада зони централних садржаја. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Услови за грађевинску парцелу

Врста објекта	Тип објекта	Мин.ширина парцела	Мин.површина парцеле
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени	слободностojeћи	20,00 m	600,00 m ²
	у непрекинутом низу	12,00 m	
	у прекинутом низу	15,00 m	
Стамбени и стамбено-пословни породичног типа	слободностojeћи	12,00 m	300,00 m ²
	двојни	16,00 m (2 x 8,00 m)	400,00 m ² (2 x 200,00 m ²)
	у низу (прекин/непрекин)	10,00 m	200,00 m ²
Пословни или објекат нестамбене намене	слободностojeћи	16,00 m	400,00 m ²
	у непрекинутом низу	12,00 m	

5.2. Услови за приступ парцели и паркирање возила

- За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,00 m.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта мора се обезбедити једно паркинг/гаражно место/70 m² корисне стамбене површине.
- Уколико је у склопу стамбеног објекта и пословни простор, потребно је обезбедити минимум једно (1) паркинг место за сваки локал – пословну јединицу. За веће локале, као и чисто пословне објекте важи "правило једно паркинг место/70 m² пословног простора.
- Приступ парцели-пролаз у дубину парцеле, код изградње вишепородичних стамбених и вишеспратних пословних објеката у низу, обезбедити кроз покривени пролаз-пасаж ширине мин. 4,00 m и висине од 4,50 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

5.3. Врста и намена објеката који се могу градити

- Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног објекта, вишепородичног стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и пословног објекта.
- Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности – тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.
- У оквиру ове зоне **није дозвољена изградња** производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.
- У делу породичног становања дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража, летња кухиња, остава, ограда, а на парцелама вишепородичног становања дозвољена је изградња само гаража.

Бр. УП-23/25

- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.
 - Вишепородични стамбено-пословни објекат има **минимално 5 стамбених јединица** и може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.
 - Стамбени и стамбено-пословни објекат породичног типа може да садржи **максимално 4 стамбене јединице** и може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат и објекат у прекинутом низу.
 - На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и, ако то услови парцеле дозвољавају, једног пословног објекта.
- 5.4. **Урбанистички параметри**
- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у централној зони за вишепородично и породично становање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање је 70%.
 - У оквиру парцеле нестамбене намене обезбедити минимално 25% озелењених површина, а на парцелама где је заступљено становање, за озелењене површине обезбедити минимум 30% површине парцеле.
- 5.5. **Прикључење на комуналну и другу инфраструктурну мрежу**
- Прикључење на мрежу комуналне и друге инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, а на основу услова надлежних предузећа.
- 5.6. **Положај објекта у односу на регулацију и на границе грађевинске парцеле**
- За вишепородичне (стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене) објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно утврђује се на основу позиције већине објеката (преко 50%).
 - Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте је минимално 3,00 m, а максимално 5,00 m.
 - Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле претежно јужне или источне оријентације је минимално 3,00 m, а претежно северне или западне оријентације је минимално 2,50 m.
 - Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.
 - За пословне објекте важе исти услови као за вишепородичне објекте.
 - Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.
 - Породични стамбени и стамбено-пословни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
 - Основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,00 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,00 m претежно јужне (односно источне) оријентације.
 - Основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4,00 m.
 - Основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,00 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,00 m (растојање основног габарита без испада).
- 5.7. **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**
- Међусобна удаљеност планираних вишепородичних објеката је, по правилу, половина висине вишег објекта, а минимална удаљеност је:
 - између слободностојећих објеката 5,00 m;

Бр. УП-23/25

- између објеката у прекинутом низу 4,00 m.
- Удаљеност вишепородичног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта, а минимално 4,00 m (уколико је половина висине мања од 4,00 m). Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,00 m.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката породичног типа је:
 - међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,00 m, односно половина висине вишег објекта;
 - удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,00 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање;
 - за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,00 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,00 m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.
- На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,00 m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.
- Дозвољава се изградња на удаљеностима мањим од прописаних ПГР-ом без обзира на локацију објекта на парцели, уз претходно прибављену сагласност власника суседне парцеле, оверену у складу са законом, а под условом да се тиме не ремети околна амбијентална целина.

5.8. Спратност и висина објеката

- Спратност вишепородичног објекта је минимално П+2 (приземље + два спрата), а максимално П+4+Пс (приземље+четири спрата+повучени спрат) за објекте са равним или "плитким" кровом.
- Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:
 - максимална висина венца - 17.5 m,
 - максимална висина слемена - 21.5 m.
- Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 33°- 35°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Раван или „плитки“ кров применити углавном приликом изградње објеката спратности П+4+Пс, или када то захтева уклапање висине објекта који се гради са суседним (постојећим) објектима.
- Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- На вишепородичним стамбеним и пословним зградама, посебно са равним крововима, ради санације истих или потребе за проширењем, могућа је надоградња до задате спратности у Плану.

Бр. УП-23/25

- Укупна висина вишепородичног или пословног објекта не може прећи 21,50 m.
- Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе, а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.
- Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.
- **Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа** је минимално П (приземље) максимално П+2, односно П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље).
- Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је дефинисана максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:
- **максимална висина венца - 10,70 m,**
- **максимална висина слемена - 16,00 m.**
- **Гаража је максималне спратности П (приземље).**
- Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције макс. 35°. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
- **Минимална кота** приземља је +0,60 m за објекте становања у којима је становање у приземљу, код објеката са подрумском етажом +0,90 m, а код објеката са сутереном +1,20 m, код пословних просторија минимална кота износи +0,20 m.
- Код објеката са подрумском и сутеренском етажом потребно је обезбедити правилно проветравање и осветљавање просторија.
- Вертикална регулација је дефинисана на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.
- Постојећа спратност може се мењати:
- Код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,
- у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места
- Код постојећих објеката се задржава садашња спратност, висина венца и слемена, кота приземља. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена.
- У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.
- Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.
- Ради заштите од атмосферских утицаја (кише, снега и сл.), кота пода приземља мора бити најмање 0,20 m изнад највише коте околног уређеног терена (приступног тротоара) са које се приступа објекту, али не више од 1,20 m.

5.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено- пословног или пословно-стамбеног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража, са обезбеђивањем гаражних места минимално 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту.
- Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова.
- Помоћни објекти чија је изградња дозвољена су и комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл.

Бр. УП-23/25

- Изградња пословног објекта као другог објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама, уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта.
- На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа дозвољена је изградња помоћних објеката - гараже (за гаражирање путничког возила), летње кухиње, оставе, ограде, као и пословног објекта, ако услови на парцели то омогућавају.
- Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана (индекс заузетости парцеле), с тим да је **максимална спратност пословног објекта П+1** (приземље+спрат). Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију.
- За удаљеност пословног објекта од осталих објеката и од границе парцеле примењују се исти услови као и за породичну стамбену изградњу.
- Помоћни објекат може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,00 m или на минимално 4,00 m од главног објекта и на минимално 0,50 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).

5.10. Услови за архитектонско, естетско обликовање појединих елемената објеката

- Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са временским и урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима).
- Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу.
- Фасаде објеката могу бити од савремених материјала (стакло, бетон и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом). Већи део објекта мора бити у светлим пастелним бојама. Обавезно је усагласити боје са суседним објектима.
- Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (није дозвољено користити хоризонталну конструкцију без заштите).
- Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова обавезно покривање лимом нагиба макс. 100. Нагиб косог крова је од 33° - 35°, или, уколико се објекат гради уз већ постојећи, нагиб кровне равни мора да се усагласи са постојећим кровом.
- Ако се нови објекат гради између два постојећа која међусобно нису усаглашена, нови објекат треба да прати елементе вишег објекта (исте спратности), под условом да нагиб кровне равни постојећег објекта не прелази 35°. Кровни покривач код косих кровова је цреп или други савремени материјали.
- Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су:
 - Кров пројектовати са косим кровним равнима, а за покривање користити цреп или неки од савремених материјала за покривање косих кровова.
 - Кровни прозори код објеката који имају поткровље могу бити у равни крова, или постављени вертикално. Није дозвољена изградња кровних „баца“. Вертикалне прозоре у поткровљу покривати кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.
 - Није дозвољена изградња зиданих декоративних елемената на нивоу поткровља.
 - Финалну обраду фасада надоградње ускладити са постојећом фасадом.
 - Код суседних објеката исте спратности морају бити исте висине венца. Кровни покривач мора бити исте боје као код суседног, изграђеног објекта или, ако такав не

Бр. УП-23/25

постоји, применити кровни покривач као што имају вишепородични стамбени објекти у ближем окружењу, у истој улици или блоку.

- Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже обавезно је применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената.

- Посебно обратити пажњу на одводњавање атмосферске воде са последње етаже.

- Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса.

- Приликом изградње нових објеката потребно је водити рачуна о интерполацији у наслеђени амбијент у смислу хоризонталне и вертикалне регулације.

- Архитектонски услови обраде и обликовања надоградње су исти као за нове објекте.
- Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса.
- Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.
- За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних система за усававање прашине.
- Минимална површина стамбене јединице је 28 m², не рачунајући терасу/балкон. Просечна величина стамбене јединице треба да буде 60 m².
- Степеништа унутар објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања.
- Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

5.11. Обезбеђивање места за смештај контејнера за комунални отпад

- Сваки вишеспратни објекат мора да има обезбеђен простор за смештај контејнера за комунални отпад на сопственој парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Нагиб подлоге извести тако да се отпадне воде са места за контејнере одливају у сливник.
- Друга могућност је да се површина уреди у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу.
- Објекти треба да буду опремљени типизираним контејнерима за смеће и то један контејнер за највише 15 станова. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,00 m x 1,50 m. Уколико се постављају укупани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10,00 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,90m.
- За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију, уколико је могуће испшотовати услове везане за потребан број контејнера и удаљеност од места становања. Минимално растојање између две локације за постављање контејнера је 50,00 m, са исте стране улице.
- На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

5.12. Ограђивање парцеле

- Ограђивање парцела вишепородичних објеката није дозвољено.
- Ограђивање парцела са пословним објектима је дозвољено само у случају да то захтева конкретна врста делатности. Начин ограђивања и врста оградe морају бити у складу са окружењем.
- Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина оградe од коте тротоара износи од 1,40 m до 1,80 m (конкретна висина оградe утврдиће се у односу на постојеће оградe у окружењу парцеле, односно на већину у улици).

Бр. УП-23/25

- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,20 m, а код комбиноване оgrade зидани део оgrade може бити максимално 0,90 m.
- Висина оgrade на углу не може бити виша од 0,90 m од које тротоара због прегледности раскрснице.
- Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.
- Бочне и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,80m.

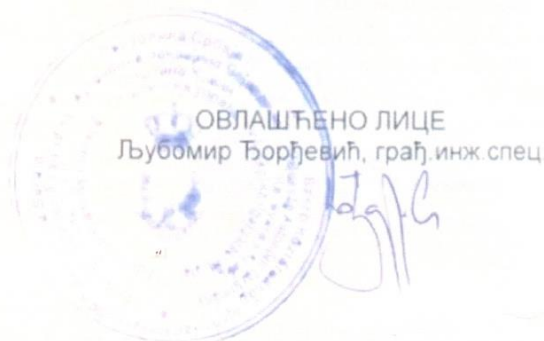
6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

- За нове пословне објекте, вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне пословно-стамбене или стамбено-пословне објекте обавезна је **израда урбанистичког пројекта**.

НАПОМЕНА:

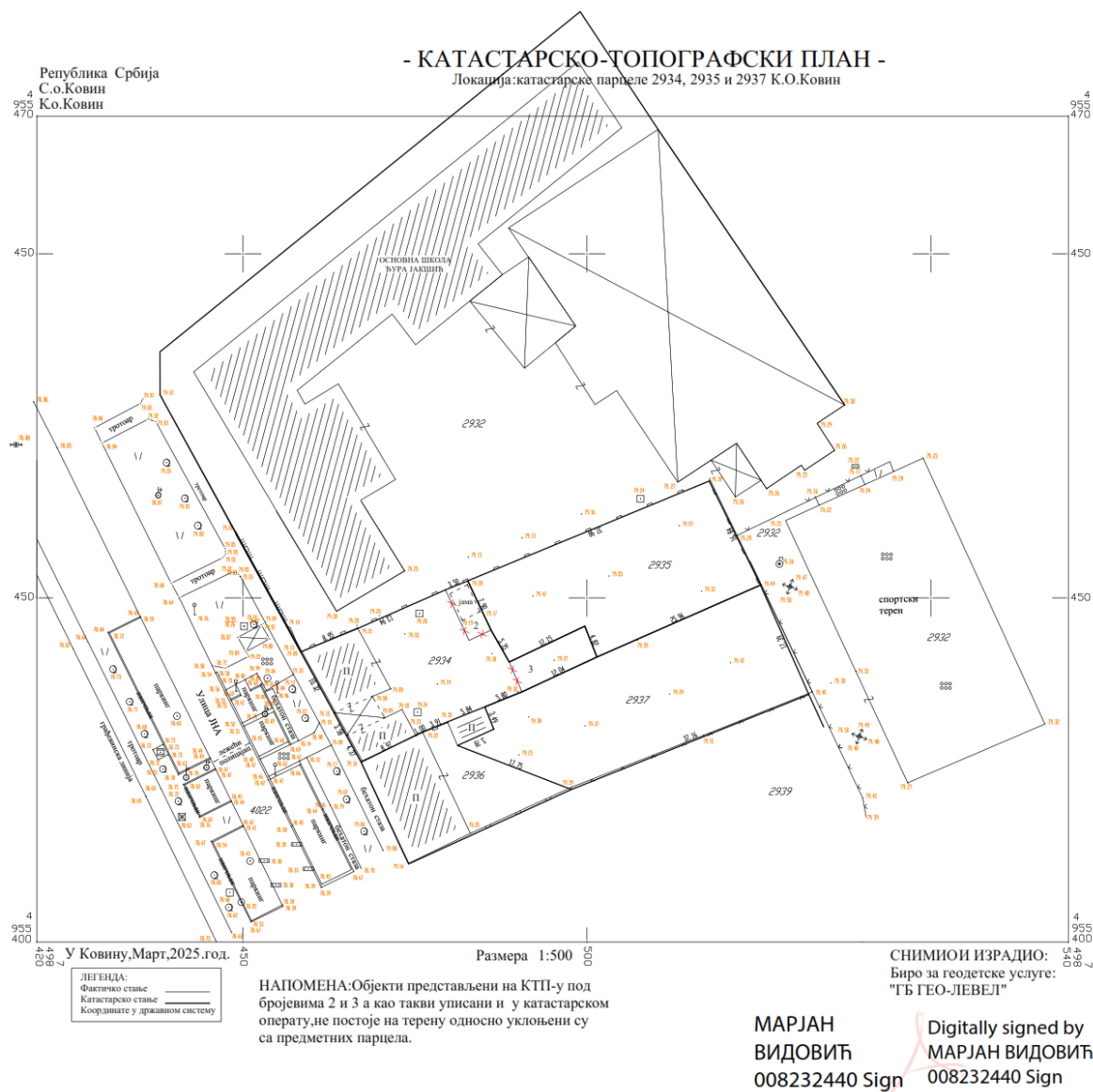
Информација о локацији **није основ** за издавање грађевинске дозволе, већ је потребно, кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре, поднети захтев за издавање локацијских услова, односно, у складу са тачком 6, захтев се подноси након потврђивања урбанистичког пројекта.

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Љубомир Ђорђевић, грађ.инж.спец.



Доставити:
1. Подносицу захтева
2. Архиви

Бр. УП-23/25



3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Основ за израду овог урбанистичког пројекта представљају:

- Члан 60, 61, 62 и 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/21, 62/23 и 91/25)
- Члан 76 и 77. Правилника о изради докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/2019 и 47/2025),
- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15)

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин., број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023).

Под тачком 2.12. Плана: Обавезна је израда урбанистичког пројекта за нове пословне објекте, вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне пословностамбене или стамбено-пословне објекте.

3.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Циљ израде Урбанистичког пројекта

Планирана је изградња Пословног објекта спратности П са три пословна простора а циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели.

Урбанистички пројекат се израђује на захтев инвеститора, као урбанистичко-технички документ за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

- информације о локацији
- услова и решења прибављених од надлежних организација и органа
- подлога и података надлежних предузећа и органа

3.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет урбанистичког пројекта су катастарске парцеле број: 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин, са приказом саобраћајног прикључка и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу.

Катастарске парцеле број: 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, налазе се у блоку број 78 у зони МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА. Будућа парцела која ће настати спајањем катастарских парцела број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин се са своје северне и источне стране граничи са кат.пар.бр. 2932

Бр. УП-23/25

(парцела школе), са јужне стране граничи се са катастарским парцелама број 2936 и 2939, а са западне стране граничи се са кат.пар.бр. 4022 К.О.Ковин (парцела улице ЈНА) .

На основу важеће планске документације, будућа парцела која настаје спајањем катастарских парцела број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, дефинисана је тачкама 1 -13, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

Координате граничних тачака парцела бр. 2934, 2935 и 2937 К.О.Ковин

Број тачке	X (м)	Y (м)
1	7 498 458.3900	4 955 442.1500
2	7 498 466.6600	4 955 445.5600
3	7 498 479.4200	4 955 451.1700
4	7 498 482.6700	4 955 452.4800
5	7 498 517.7700	4 955 466.9900
6	7 498 525.2100	4 955 451.8800
7	7 498 532.2400	4 955 435.9700
8	7 498 497.7400	4 955 422.1700
9	7 498 481.1954	4 955 428.5670
10	7 498 486.4500	4 955 430.9400
11	7 498 485.1500	4 955 434.1800
12	7 498 476.1000	4 955 430.5400
13	7 498 467.1600	4 955 426.1200

Координате тачака ширег обухвата урбанистичког пројекта:

Број тачке	X (м)	Y(м)
14	7 498 473.5145	4 955 412.5309
15	7 498 446.4397	4 955 399.4103
16	7 498 425.3392	4 955 442.5712
17	7 498 451.1795	4 955 455.3165

Укупна површина катастарских парцела број 2934, 2935 и 2937 износи 1831 м².

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата и део катастарске парцеле бр.4022 тј. део суседне јавне саобраћајнице Ул. ЈНА.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1- 13..

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 14,15,16 и 17 ,односно простор дефинисан тачкама : 1-17 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Површина укупног обухвата урбанистичког пројекта износи 3276 м² (1831м² + 1445 м²).

3.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ-ЛЕГАЛНОСТ ОБЈЕКТА, ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА, СПРАТНОСТ И ПОВРШИНЕ ПОД ОБЈЕКТИМА

- Подаци о постојећим парцелама

Број. Кат. Пар.	Катаста рска Општин а	Извод из листа непокрет ности број	Начин коришћења и назив објекта, Култура I класа	Површин а	Имаоци права на парцели
2934	Ковин	7904	1.Земљ.под зградом-објектом 2.Земљ. под зградом-објектом 3.Земљ. под зградом-објектом 4.Земљ.уз зграду и др.објекат	145 м ² 28 м ² 57м ² 278 м ²	Назив: "ИСКРАКОМ ДОО КОВИН" Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/1
Укупна површина				508м²	
2935	Ковин	7904	Градско грађевинско земљиште Воћњак 2. класе	599 м ²	Назив: "ИСКРАКОМ ДОО КОВИН" Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/1
Укупна површина				599м²	
2937	Ковин	7904	Градско грађевинско земљиште Воћњак 2. класе	724 м ²	Назив: "ИСКРАКОМ ДОО КОВИН" Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/1
Укупна површина				724м²	

- Легалност објеката, намена и спратност- постојеће стање на парцелама

На парцели топ. број 2934 КО Ковин постоје следећи укњижени објекти:

- објекат 1 - породична стамбена зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 145м² (објекат се уклања са парцеле)
- објекат 2- помоћна зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 28м², (објекат се уклања са парцеле)
- објекат 3 - помоћна зграда, спратности П (приземље) бруто површина под објектом 57м², (објекат се уклања са парцеле)

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋИХ ЛЕГАЛНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ ЈЕ:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П=145м²
ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ бр.2 П=28м²
ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ бр.4 П=57м²
УКУПНО П=230м²

На парцели се нема објеката који нису евидентирани у листу непокретности и који нису легални.

Предвиђено је рушење свих постојећих објеката на парцели а исходовано је и Решење о одобрењу рушења објеката бр. 351-800/2025 од 24.09.2025. године.

На парцелама топ. број 2935 и 2937 КО Ковин нема изграђених објеката.

3.5. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Спајањем катастарских парцела број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, образује се једна грађевинска парцела (означена бројем 1 у графичким прилозима).

Граница новообразоване грађевинске парцеле број 1 на плану и у простору дефинисана је спољним границама предметних катастарских парцела и граничним тачкама од 1-13 (координате дате у поглављу 3.3. „Обухват урбанистичког пројекта). Границе између предметних парцела се укидају—бришу. Ширина грађевинске парцеле са уличне стране (улица ЈНА) је постојећа и износи 18,27м.

На супротној страни, ка задњој граници парцеле, њена ширина ће износити 34,23м. Дубина грађевинске парцеле бр. 1 са северне стране једнака је збиру дубина катастарских парцела број 2934 и 2935 КО Панчево и износи 64.37м. Са јужне стране, граница будуће парцеле је неправилног облика и прати границу са суседним парцелама бр. 2939 и 2936 К.О. Ковин

Површина грађевинске парцеле бр. 1 једнака је збиру површина предметних катастарских парцела број 2934, 2935 и 2936 КО Ковин и износи 1831 м².

Грађевинска парцела бр.1 по својој површини и ширини уличног фронта задовољава горе наведене услове за зону у којој се налази.

Грађевинска парцела бр.1 излази на постојећу саобраћајницу ул. ЈНА (катастарска парцела бр.4022 КО Ковин), са западне стране.

Спајање суседних катастарских парцела истог власнка -катастарских парцела топ. број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин извршиће се пре издавања грађевинске дозволе.

Ширина парцеле ка јавној површини, ул. ЈНА износи ~ 18.27м, што је веће од Планом прописане ширине мин.16,0м.

Површина парцеле износи 1381 м², што је веће од минималне површине Планом прописане од мин. 400м².

3.6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.6.1. Планирана намена објекта (изградња) на парцели ознаке бр.1

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ П, СА ТРИ ПОСЛОВНА ПРОСТОРА

У оквиру новопроектоване катастарске парцеле означене бројем 1 (настале од парцела 2934, 2935 и 2937 КО Ковин) планирана је изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора.

Пословни објекат има Класификациони број: 123002 са 84,15% удела у укупној површини и 121113 са уделом од 15,85%. Доминантна категорија објекта је В

3.6.2. Диспозиција/Положај објекта у односу на регулацију и суседне грађевинске парцеле, спратност, габарити објекта, висине објекта

Диспозиција: Предметни Пословни објекат је постављен као објекат у прекинутом низу. Објекат је постављен на грађевинској линији која у једној тачки лежи на регулационој линији, а други крај је удаљен од регулационе линије 1.31м.

Објекат ће се градити на удаљености од 0 до 0.33м од границе са суседном парцелом бр. 2932 К.О. Ковин, а од суседне парцеле бр. 2936 ће бити на удаљености од 5.57м до 6.20м. Удаљење од границе са суседном парцелом бр. 2939 К.О. Ковин ће бити од 16.47м до 16.80м а од задње границе са парцелом бр. 2932 удаљење ће бити од 4м до 5.11м.

Спратност: Планирана спратност Пословног објекта је П (приземље).

Габарит: Пројектован је габарит неправилног облика, максималне димензије 59.09 x 17.00м. Бруто површина приземља је 869.00м²; што је уједно и укупна бруто површина објекта.

Висине објекта: Планирана висина највише тачке објекта (слеме) је 7,20м (максимално дозвољено 21,50м) од тротоара, а планирана висина венца је 5,32м и 5,84м (максимално дозвољено 17,50м) .

3.6.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Планираном Пословном објекту приступа се колским и пешачким приступом на следећи начин: колски приступ је омогућен преко саобраћајног прикључка ширине 6м на улицу ЈНА, на катастарској парцели бр. 4022 К.О. Ковин, а у правцу саобраћајног прикључка омогућен је приступ возилима до паркинга на предметној парцели, док су пешачки приступи обезбеђени за сваки пословни простор посебно и то за Пословни простор бр. 1 директно са тротоара улице ЈНА, а Пословним просторима бр. 2 и 3 омогућен је пешачки приступ из дворишта.

Саобраћајни прикључак је дефинисан осовински, координатама осовинских тачака П1-П3, постављен под углом од 90° на коловоз саобраћајнице улице ЈНА, без лепеза (у складу са условима Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове Општинске управе Ковин, број 341-485/2025 од 30.06.2025.). Ширина приступне саобраћајнице на предметној парцели је 5м а у манипулативни простор на паркингу је ширине 5,4м.

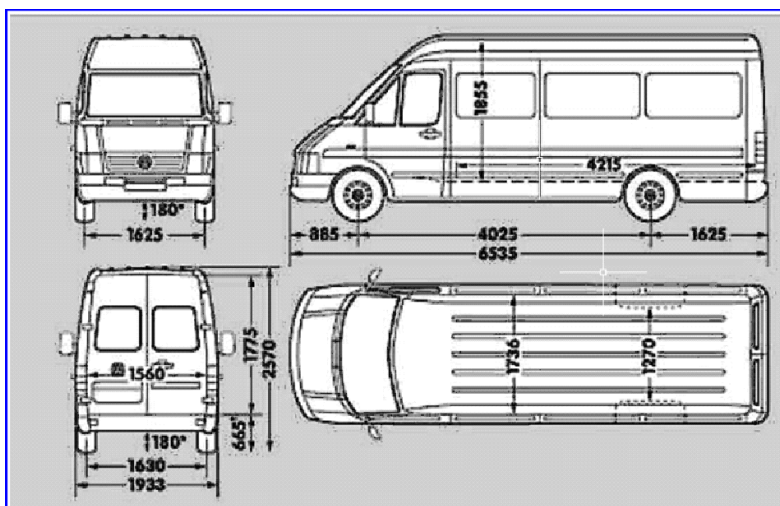
Бр. УП-23/25

За потребе Пословног објекта обезбеђено је укупно 13 паркинг места за путничка возила од којих је једно намењено особама са инвалидитетом. Од укупног броја паркинг места, по 2 паркинг места обезбеђена су за Пословни простор бр. 2 и 3, а 9 паркинг места обезбеђено је за потребе Пословног простора бр. 1. Број потребних паркинг места одређен је по принципу 1ПМ на 70м² корисне површине пословног простора.

3.6.4. Регулационо и нивелационо решење

Регулациона ширина Улице ЈНА са које се врши планирани приступ објектима је око 30,0м. У оквиру ове ширине постоји коловоз од око 6,2м, паркинг места са управним системом паркирања уз коловоз и пешачке стазе уз регулацију, обострано.

Ширина саобраћајног прикључка парцелама које се обједињују (к.бројеви 2934, 2935 и 2937 све К.О.Ковин) је 6,0м, док су интерне саобраћајнице на парцелама инвеститора мин. ширине 5,0м на улазу, тј. 5,4м испред паркинг места са управним системом паркирања. На делу између осовинских тачака И2 и И3 је проширена коловозна површина и представљена је платоом димензија 6,6х10,4м ради несметаног приласка и комуникације доставног возила. Мероводно возило које се очекује на парцели је мање доставно возило – фургон (граф.прилог).



За прилазак и паркирање овог возила обезбеђена је површина од 6,5х4,0м иза које је у наставку планиран паркинг за путничка возила. За потребе пословних објеката обезбеђено је 13 паркинг места од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом. Димензије паркинг места за путничка возила су 2,3х4,5м уз обезбеђених 0,5м зелене површине за предњи препуст возила (назначено на графичком прилогу). Паркинг место за особе са инвалидитетом је димензија 3,7х5,0м и неопходно га је прописно обележити сигнализацијом. Манипулативна површина испред управног паркирања путничких аутомобила је 5,4м. Паркинг путничких возила је предвиђен од асфалта или бетона, за лако саобраћајно оптерећење.

Носивост коловозне конструкције интерних саобраћајница је за средње саобраћајно оптерећење, тј. за лако саобраћајно оптерећење паркинг места.

Мероводно возило кроз комплекс је доставно возило (фургон) дужине до 6,5м и за исто је на парцели обезбеђено кретање и привремено стационирање (површина 6,5х4,0м).

Маневрисање доставног возила је обезбеђено преко саобраћајног прикључка од 6,0м ширине и интерних саобраћајница. Прилазак противпожарног возила је обезбеђен са саобраћајног прикључка у Улици ЈНА. Проходност најзахтевнијег возила је приказано симулацијом-кривом кретања доставног возила преко планираних коловозних површина. Тиме су задовољени радијуси кретања овог возила од мин.7,0м.

Бр. УП-23/25

Трасе коловоза су дефинисане осовинама и осовинским тачкама чије су нумеричке вредности дате на приложеном ситуационом решењу.

Кретање пешака је предвиђено преко коловозних површина јер се са истих директно приступа објектима.

Све саобраћајне површине оивичене су ивичњацима 18/24, осим на деловима до објеката.

Дуж осовине интерних саобраћајница (у преломним тачкама) дато је нивелационо решење чије су минималне корекције могуће у складу са потребама на терену. На графичком прилогу су назначени и подужни и попречни падови дуж коловозних површина. Попречни падови коловозних површина предвиђени су од објеката, у просеку од 1,0% и атмосферска вода се одводи у зелене површине. Нивелационим решењем усклађено је постојеће и планирано стање терена и објеката. Просечна кота терена комплекса је на 79,25мнв док су објекти планирани на 79,40мнв

Нумерички прилог – очитане координате осовинских тачака

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	Y(m)	X(m)
П1	7 498 465.66	4 955 428.86
П2	7 498 461.44	4 955 427.62
П3	7 498 453.58	4 955 423.78

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		
Број тачке	Y(m)	X(m)
И1	7 498 465.39	4 955 429.35
И2	7 498 487.05	4 955 438.25
И3	7 498 489.01	4 955 433.46
И4	7 498 516.42	4 955 444.76

3.6.5. Ограђивање парцеле

Предвиђено је постављање жичане ограде.

3.7. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА И АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Услови дати Планским документом и карактеристике планираног објекта на парцели, дати су у упоредном приказу, где уоквирени текстови представљају наводе из Планског документа, а испод уоквиреног текста је образложено планирано решење за планирану парцелу ознаке 1 (парцеле бр. 2934, 2935 и 2937 КО Ковин) :

Тачка 3.7.1. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ ПАРЦЕЛЕ НАЛАЗЕ

Кат. парцеле се налазе у градском блоку бр. 78.

Парцеле број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин, налазе се у грађевинском подручју насеља Ковин у зони намене МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

На планираној парцели ознаке 1 (настала спајањем парцела број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин) планирана је изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора.

Тачка 3.7.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГАДИТИ

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног објекта, вишепородичног стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, породичног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и пословног објекта.

Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне – становање. У делу породичног становања дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража, летња кухиња, остава, ограда, а на парцелама вишепородичног становања дозвољена је изградња само гаража.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор, са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

Вишепородични стамбено-пословни објект мора да има минимално 5 стамбених јединица и може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

Стамбени и стамбено-пословни објект породичног типа може да садржи максимално 4 стамбене јединице и може да се гради као: слободностојећи, двојни објект и објект у прекинутом низу.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног главног стамбеног објекта, једног помоћног објекта и, ако то услови парцеле дозвољавају, једног пословног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објекта, економских објекта и помоћних објекта уз економске објекте.

На будућој парцели (настала спајањем парцела број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин) планирана је изградња једног Пословног објекта спратности П, са три пословна простора. У пословном простору бр. 1 обављаће се делатност продаје гардеробе и кућне декорације. Пословни простор бр. 2 ће имати намену продаје робе широке потрошње док ће пословни простор бр. 3 имати намену угоститељства.

Тачка 3.7.3. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За изградњу пословног објекта или објекта нестамбене намене у овој зони минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте је 16,0 m, а за објекте у непрекинутом низу 12,0 m. Минимална површина парцеле је 400,0 m².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана

Предвиђено је спајање катастарских парцела бр. 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин, чиме се формира једна парцела површине 1831m² и ширине фронта према регулацији 18,27m, што је у складу са одредбама Плана генералне регулације.

Тачка 3.7.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За вишепородичне (стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене) објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно утврђује се на основу позиције већине објеката (преко 50%) .

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте је минимално 3,0 m, а максимално 5,0 m.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле претежно јужне или источне оријентације је минимално 3,0 m, а претежно северне или западне оријентације је минимално 2,5 m.

Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За пословне објекте важе исти услови као за вишепородичне објекте.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Породични стамбени и стамбено-пословни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег стамбено-пословног објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно на минимално 3,0 m претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит (без испада) двојног стамбено-пословног објекта од границе парцеле је минимално 4,0 m;
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Пословни објекат је постављен унутар новопроектоване парцеле ознаке 1 као објекат у прекинутом низу.

Грађевинска линија је од регулационе линије кат.пар,бр. 4022 К.О. Ковин (парцела улице ЈНА) , удаљена од 0 до 1,31m. Објекат ће се градити на удаљености од 0 до 0.33m од границе са суседном парцелом бр. 2932 К.О. Ковин, а од суседне парцеле бр. 2936 ће бити на удаљености од 5.57m до 6.20m. Удаљење од границе са суседном парцелом бр. 2939 К.О. Ковин ће бити од 16.47m до 16.80m а од задње границе са парцелом бр. 2932 удаљење ће бити од 4m до 5.11m

Упуштање делова објекта у површину јавне намене није предвиђено, а део надстрешнице изнад улаза прелази регулациону линију за 0.18m на једном крају и 0,91m на другом крају. Висина од тротоара до доње стране надстрешнице је 3,70m.

Тачка 3.7.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних објеката је, по правилу, половина висине вишег објекта, а минимална удаљеност је:

- између слободностојећих објеката 5,0 m;
- између објеката у прекинутом низу 4,0 m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност вишепородичног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта, а минимално 4,0 m (уколико је половина висине мања од 4,0 m).

Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта, с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 m.

Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m, односно половина висине вишег објекта;
- удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање;
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,0 m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

Планирана је изградња само једног пословног објекта.

Тачка 3.7.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбенопословног

или пословно-стамбеног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта – гаража, са обезбеђивањем гаражних места минимално 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етажe главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова. Помоћни објекти чија је изградња дозвољена су и комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и сл.

Изградња пословног објекта као другог објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта се може дозволити ако су обезбеђени просторни услови наведени у претходним ставкама, уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта.

На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта *породичног типа* дозвољена је изградња помоћних објеката - гараже (за гаражирање путничког возила), летње кухиње, оставе, ограде, као и пословног објекта, ако услови на парцели то омогућавају. Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана (индекс заузетости парцеле), с тим да је максимална спратност пословног објекта П+1 (приземље+спрат). Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију. За удаљеност пословног објекта од осталих објеката и од границе парцеле примењују се

исти услови као и за породичну стамбену изградњу дати у овој тачки.

Помоћни објекат може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).

На предметној локацији није предвиђена изградња других објеката.

Тачка 3.7.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у централној зони за вишепородично и породично становање, становање са пословањем, пословање са становањем и пословање је 70%.

У оквиру парцеле нестамбене намене обезбедити минимално 25% озелењених површина, а на парцелама где је заступљено становање за озелењене површине обезбедити минимум 30% површине парцеле

Површина планираног објекта је 869м², што чини индекс заузетости будуће парцеле од 47.46%. На будућој парцели обезбеђено је 269.67м² зелених површина, што чини 25,65% укупне површине парцеле.

Тачка 3.7.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТА И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Укупна висина вишепородичног или пословног објекта не може прећи 18,0 m.

Спратност стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П (приземље), а максимално П+2, односно П+1+Пк (приземље+једна етажа+ поткровље).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа је макс. 10,7 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 16,0m.

Гаража је максималне спратности П (приземље). Обавезна је изградња косог крова нагиба кровне конструкције макс. 35. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Минимална кота приземља је +0,6 m за објекте становања у којима је становање у приземљу, код објеката са подрумском етажом +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m, код пословних просторија минимална кота износи +0,2 m.

Спратност планираног пословног објекта је П (приземље) а висина од тротоара до највише тачке објекта (атика) је 7.20m. Кота приземља је за 0.2m виша у односу на коту тротоара.

Тачка 3.7.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта мора се обезбедити једно паркинг/гаражно место/70 m корисне стамбене површине.

Уколико је у склопу стамбеног објекта и пословни простор, потребно је обезбедити минимум једно (1) паркинг место за сваки локал – пословну јединицу. За веће локале, као и чисто пословне објекте важи правило једно паркинг место/70 m² пословног простора.

Приступ парцели-пролаз у дубину парцеле, код изградње вишепородичних стамбених и вишеспратних пословних објеката у низу, обезбедити кроз покривени пролаз–пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објекта на парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Планираном Пословном објекту приступа се колским и пешачким приступом на следећи начин: колски приступ је омогућен преко саобраћајног прикључка ширине 6m на улицу ЈНА, на катастарској парцели бр. 4022 К.О. Ковин, а у правцу саобраћајног прикључка омогућен је приступ возилима до паркинга на предметној парцели, док су пешачки приступи обезбеђени за сваки пословни простор посебно и то за Пословни простор бр. 1 директно са тротоара улице ЈНА, а Пословним просторима бр. 2 и 3 омогућен је пешачки приступ из дворишта.

За потребе Пословног објекта обезбеђено је укупно 13 паркинг места за путничка возила од којих је једно намењено особама са инвалидитетом. Од укупног броја паркинг места, по 2 паркинг места обезбеђена су за Пословни простор бр. 2 и 3, а 9 паркинг места обезбеђено је за потребе Пословног простора бр. 1. Број потребних паркинг места одређен је по принципу 1ПМ на 70m² корисне површине пословног простора.

Тачка 3.7.10. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограђивање парцела вишепородичних објеката није дозвољено.

Ограђивање парцела са пословним објектима је дозвољено само у случају да то захтева конкретна врста делатности. Начин ограђивања и врста оgrade морају бити у складу са окружењем.

Ограђивање парцела породичног становања у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин:

- оgrade на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина оgrade од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина оgrade утврдиће се у односу на постојеће оgrade у окружењу парцеле, односно на већину у улици);
- транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део оgrade може ићи до висине од 0,9 m. Висина оgrade на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице;
- капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује;
- бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

Предвиђено је постављање жичане оgrade.
Темељи оgrade су у оквиру сопствене парцеле.

Тачка 3.7.11. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са временским и урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима).

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу.

Фасаде објеката могу бити од савремених материјала (стакло, бетон и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане (квалитетном фасадном бојом). Већи део објекта мора бити у светлим пастелним бојама. Обавезно је усагласити боје са суседним објектима.

Кровови могу бити равни или у нагибу. Код равних кровова обавезно покривање лимом нагиба макс. 10°, или, уколико се објекат гради уз већ постојећи, нагиб кровне равни мора да се усагласи са постојећим кровом. Ако се нови објекат гради између два постојећа која међусобно нису усаглашена, нови објекат треба да прати елементе вишег објекта (исте спратности), под условом да нагиб кровне равни постојећег објекта не прелази 35°. Нагиб косог крова је од 33°-35°. Кровни покривач код косих кровова је цреп или други савремени материјали.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте висине венца. Кровни покривач мора бити исте боје као код суседног, изграђеног објекта или, ако такав не постоји, применити кровни покривач као што имају вишепородични стамбени објекти у ближем окружењу, у истој улици или блоку.

Кровни прозори код објеката који имају поткровље могу бити у равни крова, или постављени вертикално. Није дозвољена изградња кровних „баца“. Вертикалне прозоре у поткровљу покривати кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Приликом формирања архитектонског изгледа последње етаже обавезно је применити савремени израз, без имитирања историјских и националних стилова, као и без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња зиданих декоративних елемената на нивоу поткровља. Посебно обратити пажњу на одводњавање атмосферске воде са последње етаже.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних система за усавање прашине.

Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Планирани објекат је приземни и пројектован је као савремени објекат монолитне кубичне форме, са атиком која сакрива кровну равну која има нагиб 6° и покривена је кровним панелима. Фасада објекта је такође обложена термоизолационим панелима у светлој нијанси. На уличној фасади налази се велика стаклена површина која представља улаз у пословни простор бр. 1. Изнад тог улаза налази се надстрешница изнад које је предвиђено место за назив и/или лого фирме. На бочној фасади, према дворишту, налазе се још два застакљена дела која представљају улазе у пословне просторе бр. 2 и 3 а изнад којих се, такође, налази надстрешница са местом за назив или лого фирме. Висина објекта је 7,20м, што је нешто ниже од висине венца школе која се налази на суседној парцели бр. 2932 К.О.

Ковин, а нешто више од висине венца породичног стамбеног објекта на суседној парцели бр. 2936 К.О.Ковин.

Тачка 3.7.12. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ МЕСТА ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

Сваки вишеспратни објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Нагиб подлоге извести тако да се отпадне воде са места за контејнере одливају у сливник.

Друга могућност је да се површина уреди у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу.

Објекти треба да буду опремљени типизираним контејнерима за смеће и то један контејнер за највише 15 станова. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају укопани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9m.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију, уколико је могуће испшотовати услове везане за потребан број контејнера (зависи од броја домаћинстава) и удаљеност од места становања. Минимално растојање између две локације за постављање контејнера је 50 m, са исте стране улице.

На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

На будућој катастарској парцели предвиђено је место за три контејнера за комунални отпад (за сваки пословни простор по један контејнер), које је са чврстом подлогом и удаљено око 20m од регулационе линије. Приступ возилима за одношење смећа је омогућен путем приступне саобраћајнице ширине 5m.

Тачка 3.7.13. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистички пројекат се обавезно израђује, у складу са Законом, за:

- нове радне комплексе;
- постојеће радне комплексе, где се планира нова изградња и уређење;
- саобраћајне терминале, за које није предвиђена израда плана детаљне регулације;
- нове пословне објекте, вишепородичне стамбене објекте, вишепородичне пословностамбене или стамбено-пословне објекте;
- уређење постојећих или изградњу нових комплекса јавних садржаја;
- уређење и изградња у блоку број 5;
- уређење и опремање слободног дела гробља у блоку бр. 32;
- зелене пијаци у блоку бр. 79 и блоку бр. 85;
- уређење и изградњу осталих комплекса комуналних садржаја

Изградња предметног пословног објекта захтева израду урбанистичког пројекта за потребе разраде локације.

3.8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)

-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НА ПАРЦЕЛИ –ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР.1 (образована од парцела топ. број 2934, 2935 и 2937 КО Ковин)

-за парцелу број 1 и Пословни објекат

намена	Површина м ²	Дозвољен и индекс заузетости %	Остварени Индекс заузетости у %
површина парцеле	1831,00 м ²		
Пословни објекат (бруто приземља)	869,00м ²		
Укупна заузетост	869.00 м ²	70%	47.46%
Саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	492.33 м ²		26.89%
укупно зелене површине	469.67м ²	Мин 25%	25,65%
Укупно: заузетост+зеленило			100%

	Предвиђени параметри (из информације о локацији)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	16m	Ширина грађевинске парцеле ка Улици ЈНА је 18.27м Ширина грађевинске парцеле ка планираној саобраћајници обележена ознаком 67 је 19.06м
Минимална површина парцеле	400м ²	1831м ² ;
Спратност	П+2, односно П+1+Пк	П - приземље
Максимална висина слемена	18,00м	7.20м
Индекс изграђености	(није задат)	0.47
Индекс заузетости	Макс. 70%	Планирано под објектима (Из) 869м ² = 47.46 % површине парцеле
Саобраћајне, манипулативне површине и паркинзи		492.33м ² = 26.89 % површине парцеле
Паркинг	једно паркинг место/70 м2 пословног простора	Планирано је укупно 13 паркинг места на парцели од којих је једно за особе са инвалидитетом.
Озелењавање	Мин 25% површине парцеле	Планирано под зеленим незастртим површинама = Зелене површине на парцели прекривају 469.67 м ² што је укупно 25,65 % .

- ПРИКАЗ БРУТО ПОВРШИНА :

- Приказ бруто површина Пословни објект:

БРУТО површина приземља	869.00м ²
Укупна развијена БРУТО површина Пословног објекта спратности П.	869.00м ²

3.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле. На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом.

Зелене површине на парцели 1 прекривају 469.67м² односно 25,65% (минимално дозвољено 25%).

3.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Према прибављеној копији плана водова службе за катастар непокретности Панчево и условима јавних и комуналних предузећа, у Улици ЈНА налазе се инсталације водовода, канализације, електроинсталација, гасовода и ТК инсталације. Прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 7.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

3.10.1. НАПАЈАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

А. НАПАЈАЊЕ

Од TS JNA изградити NN кабловски вод каблом типа PP00-A 4x150mm² до КРК EV-2P уграђеног на фасади објекта.

Поред КРК EV-2P уградити КРК EV-1P и повезати са КРК EV-2P пре осигурача каблом PP00-A 4x16mm².

На фасади изнад КРК EV-2P уградити POMM4 шемиран по шеми PI-1C са SMT и полуиндиректном мерном групом за напајање разводног ормана пословног простора 1 RO-. КРК-EV2 и POMM4 повезати каблом PP00 4x95mm².

На фасади поред POMM4 уградити POMM-2X са два трофазна бројила са GPRS-ом за напајање разводних ормана пословних простора 2 и 3 RO-2 и RO-3. POMM-2X повезати са другог слога осигурача из КРК EV-2P каблом типа PP00 4x35mm².

Изнад КРК EV-1P уградити POMM-1 за хидроцил за противпожарну мрежу и повезати га каблом типа PP00 4x10mm².

Б. РАЗВОДНИ ОРМАНИ

Опрема свих разводних ормана је дефинисана одговарајућим једнополним шемама и предмером радова.

Разводни ормани RO-1, RO-2, RO-3 и RO-H су израђени од два пута декапираног лима, са вратима са бравом и кључем, за монтажу на зид, са главним прекидачем, у заштити IP43.

Ц. ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧНИХ МЕСТА

У свим просторијама је предвиђен довољан број монофазних „шуко“ прикључница у боји и типу по избору Инвеститора. Тип, број и место уградње су одређени према намени простора и идејном

распореду опреме из архитектонског пројекта.

Поред „шуко“ прикључница опште намене, предвиђене су и прикључнице са поклопцем, IP44, за прикључак бојлера у тоалетима на 0,5m од коте пода.

Полагање каблова је предвиђено у зиду у заштитним цевима.

Д. ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА

Пројектом су предвиђене следеће врсте осветљења у објекту:

- Опште осветљење
- Евакуационо и информационо осветљење на путевима евакуације из објекта.

У свим просторијама су предвиђене светилке са LED изворима светлости. Број и место светилки је одређен према намени простора.

Локално укључење/искључење осветљења је предвиђено одговарајућим прекидачима, поред улазних врата у просторију.

Осветљење путева евакуације се остварује помоћу надградних светилки са LED 1x4W, IP40, опремљених потребним ознакама „ИЗЛАЗ“ за показивање смера кретања у случају нестанка напона из мреже, равномерно распоређеним да пружају довољан осветљај путева. Светилке су са NiCd батеријама и исправљачем, које дају аутономију од 3h. Евакуационо и информационо осветљење је пројектовано у складу са одредбама стандарда SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172.

Е. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД ИНДИРЕКТНОГ ДОДИРА

Као заштита од индиректног додира предвиђа се заштита аутоматским искључењем напајања, применом ТТ система.

У ел.инсталацији новопроектваног објекта је предвиђен систем заштите од превисоког напона додира типа ТТ, што је образложено приложеним прорачуном. Заштитни (РЕ) проводник у инсталацији објекта повезује се на уземљивач објекта преко заштитне сабирнице у ОММ. У складу са прописаним временима и дозвољеним напонам додира код овог система, предвиђено је аутоматско искључење напајања у случају квара, деловањем ZUDS, предвиђеним за постављање у разводним таблама.

Главна изједначење потенцијала је предвиђено повезивањем свих металних делова опреме и неелектричних инсталација у објекту на GSIP – Cu сабирница 30x5 mm, у посебном орману са вратима (KSU). На GSIP се повезују:

- RO-1 P/F 1x50mm²
- RO-2, RO-3 P/F 1x16mm²
- темељни уземљивач FeZn 25x4mm
- метални делови ViK PP00-Y 1x16mm²

У мокрим чворовима је предвиђено допунско изједначење потенцијала свих металних маса (према детаљу), тако што се исте повезују на сабирну кутију PS-49 (испод умиваоника на 0.3m од пода), проводницима P/F-Y-1x4mm² у PVC цевима, а кутије се повезују са РЕ шинама у разводним таблама станова кабловима P-Y-1x6mm².

Предвиђено је повезивање металних конструкција на фасади и осталих металних маса унутар објекта на уземљивач, траком FeZn 25x4mm.

На електричну опрему примењују се техничке мере заштите од директних додира према SRPS HD 60364-5-52.

Ф. ГРОМОБРАНСКА ИНСТАЛАЦИЈА И УЗЕМЉЕЊЕ

Громобранска инсталација се састоји из спољашње и унутрашње инсталације. Спољашња громобранска инсталација има задатак да прихвати и одведе у земљу енергију атмосферског пражњења и састоји се из три система: прихватног система, спусних проводника и уземљивача.

Унутрашња громобранска инсталација смањује опасна дејства атмосферског пражњења у унутрашњости штићеног објекта и обезбеђује изједначење потенцијала ради спречавања појаве опасних индукованих напона, као и продор пренапона атмосферског порекла.

Према класификацији објеката на основу ефеката удара грома, објекат спада у уобичајене објекте и према SRPS EN 62305-1:2011.

- **Ниво заштите:**

Прорачуном је одређен IV ниво заштите према SRPS EN 62305-1:2011. За цео објект у складу са тим је пројектована громобранска инсталација.

На крову објекта је постављена хватаљка са уређајем за рано стартовање за прихватање директног атмосферског пражњења. Пословно-производни објект се налази у зони заштите постојеће штапне хватаљке са уређајем за рано стартовање.

- **Уземљивач:**

Предвиђа се темељни уземљивач, распореда типа „B“, код кога је задовољен услов за средњи геометријски полупречник уземљивача: $r \geq I_1$, према SRPS EN 62305-1:2011, тачка 2.3.3.2, где је I_1 минимална дужина уземљивача. Уземљивач се предвиђа водом FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č, положеним у темељу, испод хидроизолације. Сви спусни проводници су спојени са уземљивачем, а спојеви су изведени укрсним комадом SRPS N.B4.936/III и заштићени од корозије.

Прикључак одвода на уземљивач изводи се траком која се поставља испод темеља, а затим води по стубовима до места за повезивање са испитним спојем.

Од сабирнице за изједначење потенцијала „SIP“ до темељног уземљивача полаже се вод FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.

Контролу громобранске инсталације након завршетка радова треба да изврши надлежна институција и да изда одговарајући Атест.

Целокупна електро инсталација мора приликом постављања и/или када је завршена, али пре предаје кориснику, бити прегледана и испитана у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона.

Г. СТРУКТУРНИ КАБЛОВСКИ СИСТЕМ – SKS

Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу је предвиђено на оптичку мрежу Telekom Srbija. Од објекта до приступног кабловског окна предвиђено је полагање PE цеви Ф40mm на дубину 0,8m. При полагању водити рачуна о минималном пречнику савијања кабла.

На фасади поред места уласка кабла поставити оптички дистрибутивни орман ODO на ком ће бити извршена терминација приводног оптичког кабла.

Због флексибилности телефонског развода и захтева локалне рачунарске мреже (LAN) у објекту је предвиђена заједничка кабловска инсталација – структурно каблирање, којом ће се обухватити зидне прикључнице, каблови за везу између прикључница и изводи за WiFi. Све телефонске и рачунарске инсталације у објекту предвиђене су са halogen free SFTP кабловима и опремом категорије 6 у складу са одговарајућим стандардима. Концентрација инсталација телефонско/рачунарске мреже предвиђена је у RACK орману смештеном у канцеларији на спрату. RACK ормани локала су предвиђени у локалима. У орману димензија 600x600mm висине 15U су предвиђени касета за спајсовање оптичких влакана, елемент за резерву оптичког кабла, оптички разделник, медија конвертор, patch панели, напојна летва са 10 шуко утичница, вентилатор, монтажне шине, ранжирни панели, ранжирни прстенови.

Од гаск ормана до сваког прикључка се води кабл FTP 4x2x0.5 cat 6a.

Развод каблова у локалу је предвиђен делом на кабловским носачима, а делом у цевима у зиду и на обујмицама. Од кабловских носача до утичница инсталациони каблови се воде у инсталационим цевима.

Неоклопљени каблови локалне структурне мреже се терминирају на RJ45 микро утичницама које се потом уграђују у мини пресројни панел од првог до n-тог места на панелу. Сви каблови и елементи за преспајање морају бити адекватно обележени, према TIA/EIA-606 стандарду, и у складу са шемом обележавања коју је одобрио инвеститор. Обележавање извршити и на другом крају каблова и утичница.

Х. ОСТАЛО

Сви материјали морају бити првокласног квалитета, а радови изведени стручном радном снагом за предметне врсте радова.

За било какве измене у односу на пројектну документацију неопходно је прибавити писмену сагласност пројектанта или надзорног органа.

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис,

премер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.
Све делове извести према прописима, препорукама и стандардима надлежних установа и предузећа, важећим у Ковину.

3.10.2. СНАДБЕВАЊЕ ВОДОМ И ОДВОД ОТПАДНИХ ВОДА

1. Водовод

Прикључење објекта ће се извести на постојећи градски водовод VPE225 у Улици ЈНА. Условима ЈП „Ковински комуналац“ Ковин дат је положај постојећег уличног магистралног цевовода пијаће воде Ø225mm са радним притиском од 3.0bara.

Предвиђен је нов прикључак Ø65mm на постојећи водовод Ø225mm у Улици ЈНА у дужини од 23,7m са новим водомерним шахтом и водомерима на око 0,9m од регулационе линије димензија 2.1x1,4x1,4m са водомером Ø50mm за потребе хидрантске потрошње и водомером Ø20mm (за потребе санитарне потрошње сва три пословна простора), који се постављају на парцели објекта. Планирано је да сваки пословни простор угради контролни водомер Ø15mm ради праћења утрошене воде; контролни водомери ће се поставити у пословном простору, а одржавање и читавање ће обављати власници пословних простора.

Постојећи прикључак и водомерни шахт са водомером се укида, све у сарадњи са ЈП „Ковински комуналац“ Ковин.

Положај водоводног прикључка (па и водомерног шахта са водомерима) условљен је положајем уличног цевовода, као и позицијом паркинг простора са супротне стране Улице ЈНА (прикључак је ван паркинг простора – што је повољно са становишта одржавања и безбедности самог прикључка). Након водомерног шахта, предвиђа се водоводни шахт са хидроцилом – уређајем за повишење притиска, који би обезбедио довољне количине воде и притисак за хидрантску мрежу предметног објекта.

Санитарна мрежа се након водомера цевоводом Ø25mm од РЕ материјала усмерава ка објекту – сваком пословном простору за потребе санитарних мокрих чворова у делу пословних простора (сваки пословни простор је са једним тоалетом – WC и лавабо).

Хидрантска инсталација се након уређаја за повишење притиска разводи ка унутрашњим хидрантима у објекту. Предвиђена су 3 унутрашња хидранта Ø50mm.

За обезбеђење потребног притиска у унутрашњој хидрантској мрежи објекта, предвиђена је уградња једног хидроцила који се поставља у посебан шахт на парцели објекта. Постројење је са „by-pass“-ом, иза кога је предвиђен одвојен водоводни развод са неповратним вентилима за хидрантску мрежу (Ø65mm). Ван објекта је цев од полиетилена Ø65mm, а у објекту су цеви пречника Ø65mm и Ø50mm од челично-поцинкованог материјала.

Комплетан развод санитарне пословне воде у објекту са три посебна пословна простора складишта је димензија Ø25mm–15mm и предвиђен је од полипропиленских водоводних цеви и фитинга одговарајућих пречника, док се хидрантски развод унутрашње хидрантске мреже у објекту изводи од челично-поцинкованих цеви.

Санитарна мрежа

У пословном објекту са три пословна простора планирани су тоалети са WC-ом и лавабоом (за сваки пословни простор посебно). Након водомера до пословног објекта, санитарна водоводна инсталација је од РЕ цеви пречника Ø25mm. Како сваки пословни простор има независан улаз у свој локал, предвиђено је да се ка сваком улазу уводи посебна интерна санитарна инсталација Ø25mm, а затим у сваком пословном простору угради контролни водомер Ø15mm (ради праћења утрошене воде и правилне расподеле плаћања).

Водоводне хоризонтале у објекту са три пословна простора су од полипропиленских цеви Ø25mm–15mm, ушлицоване и термоизоловане. Водоводни развод се проверава на пробни притисак 10bara (двоструки радни притисак), стерилише и добро испира. Уграђује се сва потребна водоводна арматура и фитинзи (затварачи, колена...).

Водоводне хоризонтале у објекту водити са минималним падовима ка вертикалама како би се омогућило пражњење мреже. Вертикале и хоризонтални развод до точећих места ушлицовати у зидове. Пре затварања шлицева у зиду, мрежу је потребно испитати на пробни притисак 10bara

Бр. УП-23/25

(двоструки радни притисак), стерилисати и добро испрати. Пропусни вентил „MS“ уградити код сваког точећег места где се уграђује зидна батерија, холендер, водокотлић, проточни бојлер, а стојеће батерије прикључити преко ЕК (угаоних) вентила. Предвиђена је припрема топле воде електричним бојлерима (од 10 литара). Пречници цевовода топле воде одређени су на основу хидрауличног оптерећења потрошача – јединица оптерећења. Водоводне цеви, топле и хладне воде, заштићене су термоизолацијом.

Хидрантска мрежа

У складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/2019, члан 57) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018), за предметни пословни објекат потребна је унутрашња хидрантска мрежа – истовремени рад 2 унутрашња хидранта $2,5\text{ l/s} \times 2 = 5\text{ l/s}$, као и спољашња хидрантска мрежа – рад 2 спољашња хидранта у количини од 10 l/s , који ће се обезбедити са уличне водоводне мреже.

На основу хидрауличног прорачуна губитака у хидрантској инсталацији, за потребе хидрантске мреже неопходно је обезбедити уређај за повишење притиска. Хидрауличким прорачуном су добијени неопходни елементи за избор постројења и условљени су захтевима унутрашње хидрантске мреже и расположивим притиском, као и количинама воде – капацитетом из постојећег уличног водовода. Уређај би се поставио у посебном шахту након водомерног шахта, димензија $2.0 \times 2.5 \times 2.0\text{ m}$.

Потребан напор постројења је $H=10\text{ m}$, а потребан протицај $Q=5\text{ l/sec}$, па је неопходно обезбедити напојни електро кабл NHXH Fe180/E90 $5 \times 6\text{ mm}^2$ са независним напајањем.

УСВОЈЕНО ЈЕ ПРОТИВПОЖАРНО ПОСТРОЈЕЊЕ: GSR 1503-3Ri, висине дизања $H=13\text{--}28\text{ m}$, количине $Q=4\text{--}11,4\text{ l/s}$ (2+1, са две радне и једном резервном пумпом), прикључак на дотоку и потиску $\varnothing 65\text{ mm}$, $1.5\text{ kW}/3,4\text{ A}$, са мобилном муљном пумпом и вентилацијом (или постројење слично, другог произвођача).

Пословни објекат спратности П планиран је тако да сваки пословни простор (бр. 1, бр. 2 и бр. 3) има независан улаз, односно немају заједничке просторије.

Пословни простор бр. 1 је површине $P_{\text{neto, ppbr.1}} = 549.35\text{ m}^2$, док су пословни простори бр. 2 и бр. 3 површине мање од 150 m^2 ($P_{\text{neto, ppbr.2}} = 120.77\text{ m}^2$; $P_{\text{neto, ppbr.3}} = 126.23\text{ m}^2$).

У објекту су постављена три унутрашња хидранта $\varnothing 50\text{ mm}$, распоређена тако да покривају комплетан пословни простор бр. 1 (радијус $15\text{ m} + 5\text{ m}$), с обзиром на то да је његова површина већа од 150 m^2 .

Зидни хидранти се постављају на висини од $1,5\text{ m}$ од пода. За пословне просторе бр. 2 и бр. 3 нису предвиђени хидранти, али су предвиђени противпожарни апарати S-9.

Водоводне инсталације хидрантске мреже се након водомера усмеравају у водоводни шахт са уређајем за повишење притиска. Након уређаја, хидрантска инсталација од РЕ цеви се уводи у објекат ка унутрашњим хидрантима $\varnothing 50\text{ mm}$ H1, H2 и H3.

У унутрашњости објекта хидрантска мрежа је од челичних цеви пречника $\varnothing 50\text{ mm}$. Целокупна мрежа са одговарајућим фитинзима и арматуром (затварачи) мора бити проверена на пробни притисак 10 bara (двоструки радни притисак), испрана и адекватно стерилисана. Пречници цевовода одређени су на основу хидрауличног прорачуна према потребама за водом.

2. Фекална канализација

Предвиђа се нов канализациони прикључак $\varnothing 160$ у паду 2% дужине $21,8\text{ m}$ на постојећи улични канализациони силаз (78,63/76,28) канализационог магистралног цевовода $\varnothing 200\text{ mm}$ од PVC цеви у Улици ЈНА.

На парцели објекта до на 60 cm од регулационе линије предвиђена је канализациона ревизија/шахт (гранични ревизиони силаз) у коме је предвиђена каскада од 0.6 m .

Положај канализационе ревизије је усклађен са положајем уличне канализационе ревизије/шахта на коју је предвиђено прикључење, положајем планираног водоводног прикључка и планираног новог водомерног шахта – како не би дошло до укрштања планираног водоводног и планираног канализационог прикључка.

Спољну канализациону мрежу извести од PVC цеви и делова ($\varnothing 160\text{ mm}$) у паду 2% ка граничном ревизионом силазу. Цеви се постављају на слоју песка од 10 cm и преко цеви надслојем песка од 5 cm , у ров ширине 80 cm и на дубини од око $0,80\text{ m}$.

Бр. УП-23/25

Канализациону мрежу у објекту урадити од тврђих PVC канализационих цеви (Ø110mm, Ø75mm и Ø50mm) и комада постављених у паду од 2%. Цеви поставити на слоју песка од 10cm и преко цеви насути песак 5cm. Видне цеви окачити за конструкцију на сваких мах 2,00m објумицама (перфорирана трака), тј. кукама за зид или конструкцију. Где цеви пролазе кроз зидове под углом од 90°, направити отвор за 5cm већи од пречника цеви; цев се на месту отвора заштићује изолационом траком.

У поду тоалета предвиђени су сливници dn 75 комплет, сва скретања су са луковима 45° на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваког муфа, тј. на око 2,00m, завршно маскиран и сакривен од погледа.

За објекат је предвиђена једна канализациона вертикала Ø110mm која обезбеђује несметано функционисање канализационог система. До канализационе вертикале води хоризонтални развод од сваког изливног места санитарног објекта.

Канализациона вертикала излази изнад крова око 50cm и завршава се вентилационом главом VG Ø125mm. Постављање одводне канализационе цеви: цев се полаже у ров ширине 80cm и на дубини од 0,80m. Цев се полаже на слој песка тако да се лакше изводи нагиб, дренажа терена и равномерно преношење притисака осталих належаћих слојева. Преко песка иде слој земље од 50cm, опрезно се набија ручним набијачима, додаје се још 20cm слоја земље која се такође набија.

3. Санитарна опрема и галантерија

Сви санитарни објекти и уређаји предвиђени овим пројектом, морају одговарати домаћим стандардима за ову врсту производа класе А. Спој објеката са канализационом мрежом извршити помоћу пластичних цеви одговарајућег пречника, а монтажу на зид и под извести одговарајућим завртњима, како би се избегла корозија на објектима и уређајима.

Снабдевање топлотом у купатилима вршиће се из електричног бојлера-10l/2kw. Умиваонике монтирати на висини од 85cm од пода са једногичним стојећим батеријама.

Предвиђене су WC шоље са уградбеним водокотлићима. Умиваоници су опремењени стојећим батеријама. Уз умиваоник је предвиђена уградња одговарајућег никлованог сифона. Уз санитарну опрему се испоручује и монтира одговарајућа галантерија.

Извођач је дужан да све радове изведе придржавајући се важећих законских прописа и стандарда за ову врсту радова.

3.10.3. ОДРЕЂИВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

На предметној локацији не постоји атмосферска канализација. Предвиђа се упуштање атмосферских вода са крова објеката које се путем олучних вертикала упуштају у зелену површину на парцели објекта.

3.10.4. ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Прорачун хидрауличких губитака санитарне и хидрантске мреже рађен је по Brixu. Потребне количине воде пословног објекта са кухињом и два тоалета износе:

Санитарни објекти	Број	j.o.	Σ j.o.
WC	3	0.25	0,75
Умиваоник	3	0.5	1,5
Укупно санитарни потрошачи	2,25		
Унутрашњи хидрант	3	400	400
Укупно хидрантски потрошачи			400
Укупно	402,25		

Бр. УП-23/25

Санитарна мрежа:

Потребан протицај санитарне воде износи $Q=0,25 \times \sqrt{\sum j \cdot o} = 0,25 \times \sqrt{2,25} = 0,34 \text{ l/s}$.

Предвиђене су РЕ и РР водоводне цеви.

Притисак у градској мрежи је око 3,0 бара, усвојена санитарна инсталација Ø25mm.

Р.бр.	Траса цевовода	пречник	ј.о.	L	губитак	dh
	Од - до	mm		m	m/m	m
1	1 2	15	0.25	1.2	0.15	0.18
2	2 3	25	0.75	25.1	0.02	0.502
3	3 4	25	1.5	0.4	0.04	0.016
5	4 водомер	25	2.25	46.4	0.07	3.248
6	Водомер прикључак	65	402,25	23.7	0.09	2.133
	Губици (m)					6.079

Губитак на критичном путу = 6,08m

Губитак на водомеру = 2,5m

губитак на геодетску висину = 4m

Потребан надпритисак 5m

Укупно губици = 6,08 + 2,5 + 4 + 5 = 17,58m – има довољно притиска остаје 12,42m

У унутрашњости објекта – пословни простор бр. 1, предвиђене су поцинковане водоводне цеви, док је спољашњи хидрантски развод од РЕ цеви.

Потребан протицај унутрашње хидрантске мреже износи $Q = 5 \text{ l/s}$, а у водоводној мрежи притисак је око 3 бара.

Предвиђен је истовремени рад два унутрашња хидранта, усвојена је хидрантска инсталација Ø65/50mm за спољашњи и унутрашњи хидрантски развод од РЕ и челичног материјала.

Р.бр.	Траса цевовода	пречник	ј.о.	L	губитак	dh
	Од - до	mm		m	m/m	m
1	H3 H2	50	100	23.95	0.11	2.6345
2	H2 H1	65	400	19.6	0.07	1.372
4	H1 водомер	65	400	9,3	0.09	0.837
5	Водомер прикључак	65	400	23.7	0.09	2.133
	Губици (m)					6.9765

Губитак на хидрантској инсталацији = 6,98m

Губитак на водомеру = 2,5m

Губитак на геодетску висину = 1.5 + 2,5 = 2.50m

Потребан надпритисак 25m

Укупно губици = 6,98 + 2,5 + 4 + 25 = 38,48m

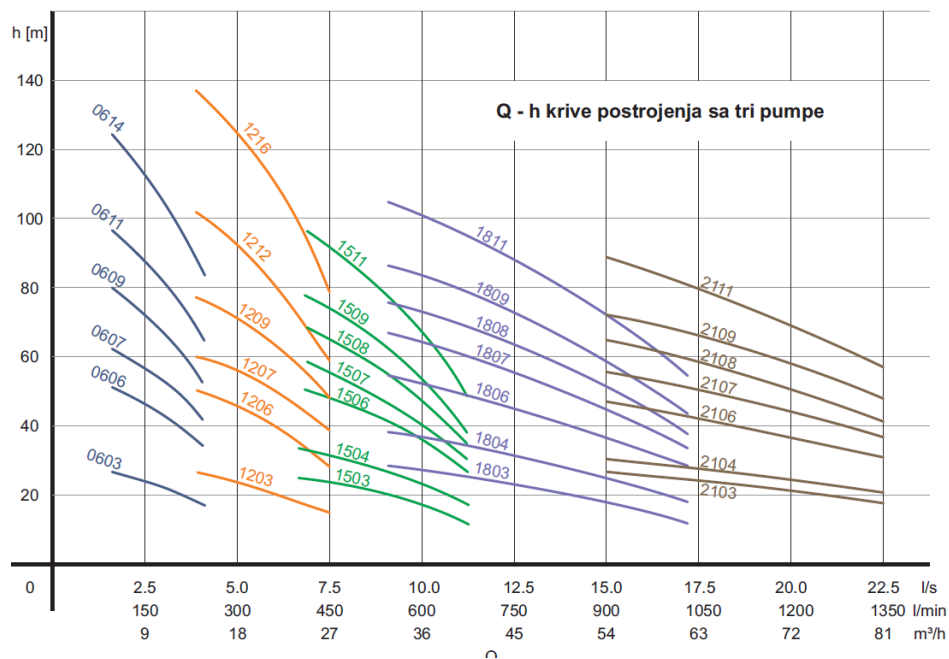
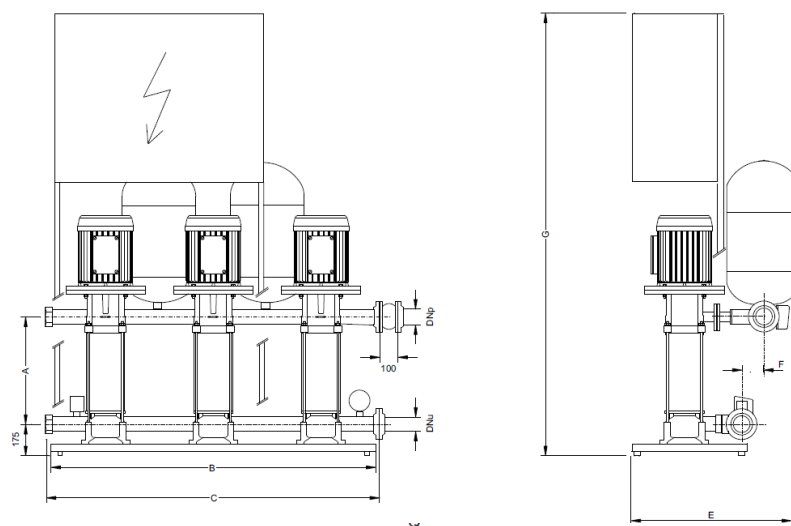
Потребан притисак за хидрантску инсталацију износи 38,48m, тако да са расположивим притиском у мрежи од 3 бара нема довољно притиска:

$38,48 \text{ m} - 30 = 8,48 \text{ m}$ – нема довољно притиска из уличне водоводне мреже.

За обезбеђење довољног притиска и количине воде у хидрантској мрежи, предвиђа се уградња постројења за повишење притиска GSR 1503-3RI, висине дизања $H = 13\text{--}28 \text{ m}$, количине $Q = 4\text{--}11,4 \text{ l/s}$

Бр. УП-23/25

(2+1, са две радне и једном резервном пумпом), прикључак на дотоку и потиску Ø65mm, 1.5kW/3,4A, са мобилном муљном пумпом и вентилацијом (или постројење слично, другог произвођача).
 Димензије постројења су: ширина 1100mm, висина 1450mm и дубина 750mm



Бр. УП-23/25

Tip hidrostanice	Broj pumpi	Karakteristike		Pumpa			Dimenzije								Masa [kg]						
		Napor [m]	Protok [l/s]	Tip	Elektromotor		A	B	C	DNu	DNp	E	F	G							
					Snaga [kW]	Struja [A]															
GSR 0603-3 RI	3	28 - 12	1,65 - 5,4	URS 0603	0,75	2,0	195	980	1100	50	50	750	95	1450	168						
GSR 0606-3 RI		54 - 22		URS 0606	1,1	2,7	285							1450	185						
GSR 0607-3 RI		63 - 27		URS 0607	1,1	2,7	315							1450	189						
GSR 0609-3 RI		80 - 34		URS 0609	1,5	3,4	375							1550	196						
GSR 0611-3 RI		97 - 40		URS 0611	2,2	4,8	435							1550	207						
GSR 0614-3 RI		124 - 51		URS 0614	3,0	6,5	525							1650	226						
GSR 1203-3 RI	3	28 - 15	2,5 - 7,5	URS 1203	1,1	2,7	210							1450	182						
GSR 1206-3 RI		55 - 29		URS 1206	1,5	3,4	315							1450	193						
GSR 1207-3 RI		64 - 33		URS 1207	1,5	3,4	350							1450	198						
GSR 1209-3 RI		83 - 44		URS 1209	2,2	4,8	420							1550	210						
GSR 1212-3 RI		111 - 59		URS 1212	3,0	6,5	525							1650	231						
GSR 1216-3 RI		148 - 79		URS 1216	4,0	8,1	665							1800	258						
GSR 1503-3 RI	3	28 - 13	4,0 - 11,4	URS 1503	1,5	3,4	237			65	65			750	95	1450	202				
GSR 1504-3 RI		37 - 17		URS 1504	1,5	3,4	281									1450	208				
GSR 1506-3 RI		56 - 26		URS 1506	2,2	4,8	369									1550	222				
GSR 1507-3 RI		65 - 30		URS 1507	2,2	4,8	413									1550	226				
GSR 1508-3 RI		74 - 34		URS 1508	3,0	6,5	457									1650	241				
GSR 1509-3 RI		85 - 39		URS 1509	3,0	6,5	501									1650	247				
GSR 1511-3 RI		103 - 47		URS 1511	4,0	8,1	589									1800	273				
GSR 1803-3 RI	3	30 - 14	6,1 - 17,0	URS 1803	2,2	4,8	255									80	80	80	80	1550	218
GSR 1804-3 RI		40 - 18		URS 1804	2,2	4,8	305													1550	223
GSR 1806-3 RI		60 - 28		URS 1806	3,0	6,5	405													1650	245
GSR 1807-3 RI		70 - 32		URS 1807	3,0	6,5	455													1650	251
GSR 1808-3 RI		80 - 38		URS 1808	4,0	8,1	505													1800	277
GSR 1809-3 RI		90 - 43		URS 1809	5,5	11,0	555													2050	314
GSR 1811-3 RI		110 - 52		URS 1811	7,5	15,0	655			2050	482										
GSR 2103-3 RI	3	31 - 18	8,2 - 22,5	URS 2103	2,2	4,8	255			80	80			80	80					1650	218
GSR 2104-3 RI		41 - 24		URS 2104	3,0	6,5	305													1650	244
GSR 2106-3 RI		65 - 36		URS 2106	4,0	8,1	405													1800	277
GSR 2107-3 RI		72 - 39		URS 2107	4,0	8,1	455													1800	287
GSR 2108-3 RI		82 - 44		URS 2108	5,5	11,0	505													2050	311
GSR 2109-3 RI		90 - 50		URS 2109	5,5	11,0	555													2050	315
GSR 2111-3 RI		110 - 61		URS 2111	7,5	15,0	655							2050	330						

Фекална канализација

Пословни објект

Санитарни прибор	Бр. уређаја N (ком)	Екв. фактор K	Јед. проток q0 (l/s)	Екв. број K x N (ком)	Проц. употребе P (%)	Проток $Q=(N \times P \times q_0)/100$
WC са ниским испирачем	3	6	2	180	5.3	0.318
Умиваоник/лавабо	3	0.5	0.17	11	16.2	0.08262
УКУПНО - Q (l/s)						0.4

Усвојено:

За укупну количину отпадне воде 0,4l/s усвојена је цев Ø160mm нагиба 2% од PVC-а (протицај Q = 8,6l/s, брзина отицаја v = 0,98m/s, пуњење 0,5D).

3.10.5. САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК:

Нови саобраћајни прикључак планира се у свему према Техничким условима за израду путног прикључка на јавни пут, израђеним од стране Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове Општинске управе Ковин, број 341-485/2025 од 30.06.2025.

Нови саобраћајни прикључак има ширину коловоза 6,0м и изводи се на постојећи коловоз Ул. ЈНА на кат.парцела.топ.бр. 4022 К.О. Ковин.

Саобраћајни прикључак се завршно обрађује асфалтом, бетоном или бетонским елементима.

3.10.6. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Предвиђено је грејање електричну енергију путем топлотних пумпи ваздух-ваздух..

3.10.7. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

За задату локацију према условима бр. Д209/542228/2-2025 од 04.12.2025. које је издао Телеком Србије, предузеће за телекомуникације, за прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је реализовати FTTB (Fiber To The Building) решење које подразумева полагање приводног оптичког кабла до објекта и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објекта.

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације за смештај тк опреме.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. За реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже, потребно обезбедити трасу – коридор за приводну тк канализацију капацитета 1хПЕØ40 од регулационе линије до техничке просторије предметног објекта.

3.11. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Мере заштите од земљотреса односе се на основне смернице и услове за организацију и изградњу насељских површина, применом важећих правилника везано за степен изградње (стамбени, централне и радне зоне), густину насељености, спратност објеката, планирање слободних површина за потребе евентуалног размештаја и смештаја становништва. Грађевинско–техничке мере предвиђају правилан избор локације за градњу објеката, забрану изградње на неподесним теренима као и строго поштовање законских прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. Заштита од земљотреса обезбедиће се спровођењем инжењерско-геолошких услова. При изградњи објеката узети у обзир прорачун на отпорност за земљотрес јачине минимално 7 степени МЦС, уз поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедио слободни пролаз у случају зарушавања.

Мере заштите од земљотреса односе се на основне смернице и услове за организацију и изградњу насељских површина, применом важећих правилника везано за степен изградње (стамбени, централне и радне зоне), густину насељености, спратност објеката, планирање слободних површина за потребе евентуалног размештаја и смештаја становништва. Грађевинско–техничке мере предвиђају правилан избор локације за градњу објеката, забрану изградње на неподесним теренима као и строго поштовање законских прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. Заштита од земљотреса обезбедиће се спровођењем инжењерско-геолошких услова. При изградњи објеката узети у обзир прорачун на отпорност за земљотрес јачине минимално 7 степени МЦС, уз поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедио слободни пролаз у случају зарушавања.

Фундирање објекта је планирано на армирано бетонским темељима самцима са темељним контрагредама. Основни носећи елементи објекта су челични стубови на које се ослањају кровни решеткасти носачи, са адекватним спреговима за укрућење објекта у хоризонталном правцу. Конструктивни елементи се пројектују у свему према важећим прописима за ту област. Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

3.12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.12.1. Мере заштите од пожара

Прибављено је обавештење МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Панчево, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, број 217-4850/25 од 20.06.2025.године.

Инвеститор је дужан да се код израде техничке документације придржава одредби Закона о заштити од пожара и услова МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Панчево, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву.

Сходно Закону о заштити од пожара (Сл.Гласник РС бр.111/09, 20/15 и 87/2018), МУП не издаје услове за израду Урбанистичких пројеката и добијања локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозије за израду планских докумената, како је дефинисано чл.29 Закона о заштити од пожара Сл.Гласник РС бр.111/09, 20/15 и 87/2018).

3.12.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара

За задату локацију према Условима број 650/2 од 10.07.2025. које је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, предметна локација се налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- Улица Дејана Бранкова – пронађен је амулет (култни привезак) из периода неолита
- Ковин, ул. 4.Октобра – пронађена су два метална предмета, једна минђуша са тзв, "S" завршетком и један привезак, који се могу датирати у 14-15 век

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

Изградња предметног објекта може се извести на основу следећих услова:

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (ископ темеља и комплетне инфраструктуре);

-Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регуласања обавезе Инвеститора везаних за послове из тачке 1;

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

На предметној локацији се не налазе природна добра.

3.12.3. Мере за одлагање чврстог отпада

Одлагање отпада:

У складу техничким Планом и информацијом о локацији издатом од стране Одељења за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове Општинске управе Ковин бр: 353-27/2025-IV од 30.04.2025. год., предвиђено је следеће:

Сваки вишеспратни објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Нагиб подлоге извести тако да се отпадне воде са места за контејнере одливају у сливник.

Друга могућност је да се површина уреди у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу.

Објекти треба да буду опремљени типизираним контејнерима за смеће и то један контејнер за највише 15 станова. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају укупани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9m.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију, уколико је могуће испшотовати услове везане за потребан број контејнера (зависи од броја домаћинстава) и удаљеност од места становања. Минимално растојање између две локације за постављање контејнера је 50 m, са исте стране улице.

На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

Урбанистичким пројектом је предвиђено место за три контејнера за комунални отпад, тј. За сваки пословни простор по један контејнер.

3.12.4 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.

Пословни објекти морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом омогућава несметан приступ, кретање.

Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015)

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пословни објекат спратности П

Локација

На предметној парцели бр. 2934 К.О. Ковин, у катастру непокретности евидентирани су следећи објекти који ће бити уклоњени:

- 1 – Породична стамбена зграда површине 145m² - објекат преузет из земљишне књиге
- 2 – Помоћна зграда површине 28m² - објекат преузет из земљишне књиге.
- 3 - Помоћна зграда површине 57m² - објекат преузет из земљишне књиге.

Новопроектовани Пословни објекат спратности П налазиће се у Ковину, ул. ЈНА бр.32, на катастарској парцели која ће настати спајањем парцела бр. 2934, 2935 и 2937 К.О.Ковин и имаће три пословне јединице (пословна простора). Објекат је лоциран на регулацији према улици ЈНА, тако да у једној тачки додирује регулациону линију а у делу према суседној парцели бр. 2932 К.О. Ковин је удаљен од регулационе линије за 1.31m. Објекат ће се градити на удаљености од 0 до 0.33m од границе са суседном парцелом бр. 2932 К.О. Ковин, а од суседне парцеле бр. 2936 ће бити на удаљености од 5.57m до 6.20m. Удаљење од границе са суседном парцелом бр. 2939 К.О. Ковин ће бити од 16.47m до 16.80m а од задње границе са парцелом бр. 2932 удаљење ће бити од 4m до 5.11m. Ситуација је рађена на геодетској подлози

Функционалност

Новопроектовани Пословни објекат ће имати три функционалне јединице (три пословна простора) и биће спратности П. У објекту ће се налазити следеће просторије:

Пословни простор бр. 1: Продајни простор, кабине за пресвлачење, магацин, претпростор и санитарни чвор;

Пословни простор бр. 2: Продајни простор, претпростор и тоалет и

Пословни простор бр. 3: Кафе-ресторан, претпростор и тоалет.

У пословном простору бр. 1 обављаће се делатност продаје гардеробе и кућне декорације. Пословни простор бр. 2 ће имати намену продаје робе широке потрошње док ће пословни простор бр. 3 имати намену угоститељства. У објекту се неће складиштити нити продавати опасне и запаљиве материје, нити ће се стварати бука и загађење које може угрозити околину на било који начин.

Бр. УП-23/25

Пешачки приступ пословним простору бр. 1 омогућен је директно са тротоара у улици ЈНА, а за пословни простор бр. 2 и 3 омогућен је и пешачки приступ из дворишта. Колски приступ парцели биће омогућен путем реконструисаног саобраћајног прикључка на улицу ЈНА. Приступ крову биће омогућен мердевинама са спољне стране објекта.

Конструкција

Темељи објекта извод се као армиранобетонски темељи самци са темељним контраградама а дубина фундирања је 80cm од коте терена односно 100cm од коте пода објекта. Конструктивни систем објекта чине стубови од челичних кутијастих профила. Кровна конструкција предвиђена је од једноводних решеткастих кровних носача, преко којих се постављају рожњаче од металних кутијастих профила. Ради укрућења објекта у хоризонталном правцу, у оквиру конструкције извести адекватне спрегове.

Материјализација и обрада

Под објекта се завршно облаже керамичким плочицама. Конструкција се са унутрашње стране облаже гипс-картон плочама, глетује и завршно боји полудисперзивном бојом по избору инвеститора. Фасада објекта се облаже фасадним панелима са испуном од камене вуне дебљине 12cm. Кров се завршно покрива кровним термоизолационим панелима, а плафон у пословним просторима бр. 2 и 3 се изводи као спуштени плафон типа „Армстронг“, док у пословном простору бр. 1 нема конструкције плафона већ кровни носачи остају видљиви. Спољна столарија је предвиђена од алуминијумских профила а унутрашња врата од ПВЦ профила.

Инсталације

На предметној локацији евидентирана су два бројила која се укидају. Бројило са шифром купца 160014435 на име Рогожарски Марија и бројило са шифром купца 902623888 на име Стаменковић Милош.

За потребе планираног пословног објекта потребна су четири нова прикључка и то:

За пословни простор бр. 1 – 69,00 kW

За пословни простор бр. 2 – 22,08 kW (3x32A)

За пословни простор бр. 3 - 22,08 kW (3x32A).

За хидроцил за противпожарну воду - 11.04 kW (3x16A)

Предвиђен је нов прикључак Ø65mm на постојећи водовод Ø225mm у Улици ЈНА са новим водомерним шахтом и водомерима за санитарну и хидрантску мрежу, и то: водомер Ø50mm за потребе хидрантске потрошње и водомер Ø20mm за потребе санитарне потрошње сва три пословна простора, који се постављају на парцели објекта. Планирано је да сваки пословни простор угради контролни водомер Ø15mm ради праћења утрошене воде.

Предвиђа се нов канализациони прикључак Ø160mm у паду 2% дужине 21,8m на постојећи улични канализациони силаз (78,63/76,28) канализационог магистралног цевовода Ø200mm од PVC цеви у Улици ЈНА.

Координате осовинских тачака планираног саобраћајног прикључка

	X	Y
1	7 498 465.66	4 955 428.86
2	7 498 461.44	4 955 427.62
3	7 498 453.58	4 955 423.78

Паркирање

На парцели је обезбеђено укупно 13 паркинг места од којих је једно за особе са инвалидитетом. Критеријум за одређивање броја паркинг места је 1 паркинг место на 70m² пословног простора.

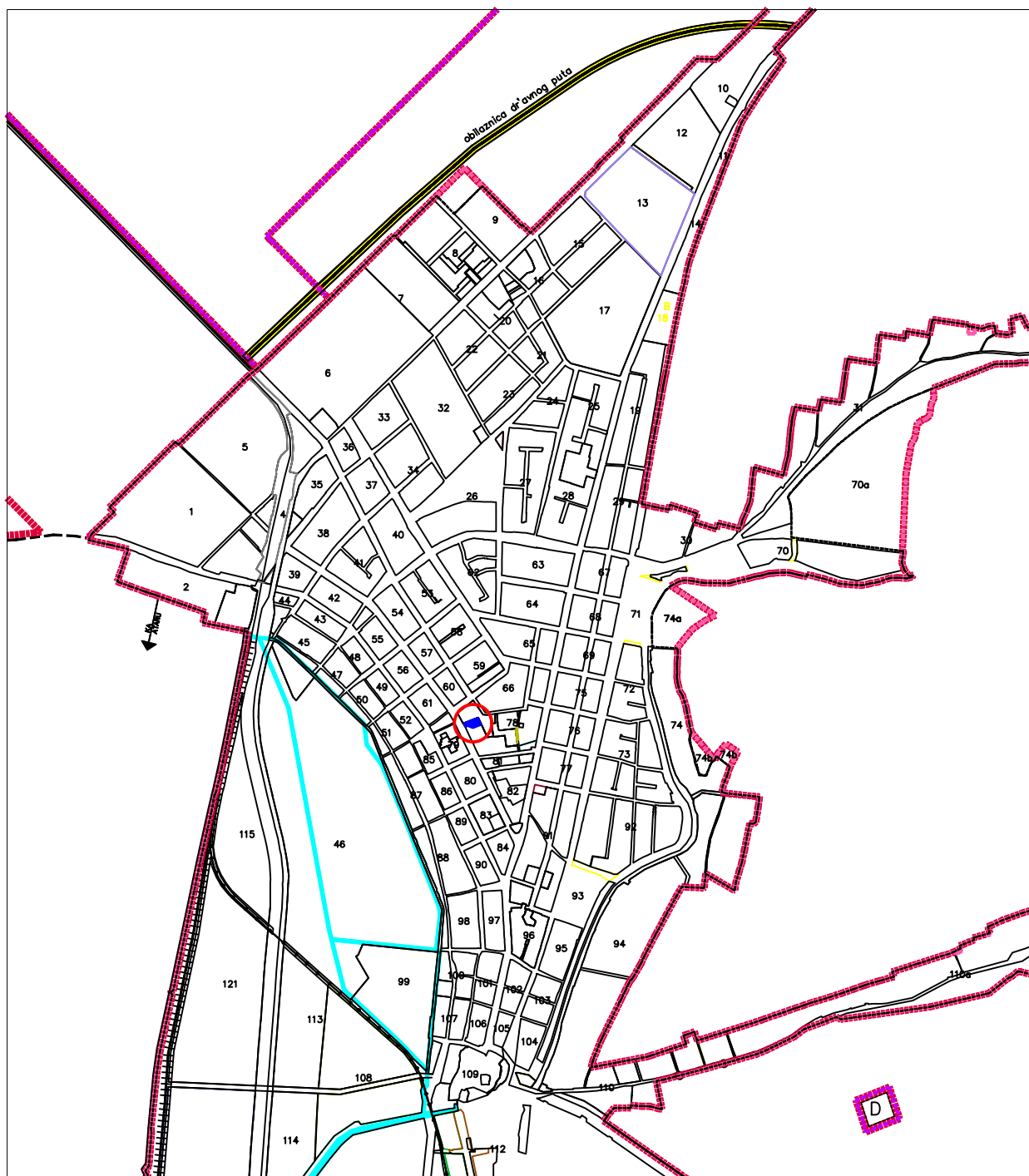
5. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У оквиру Пословног објекта спратности П предвиђене су следеће инсталације:



- инсталације водовода и канализације,
- електричне инсталације,
- машинске инсталације система грејања, климатизације и вентилације

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32



 Позиција предметне локације у насељу

<div><p>BLOCKART POINT D.O.O ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM</p><p>Zarka Zrenjanina 3/9, Pančevo 013/351-515, 063/240-790 blockartpa@gmail.com</p></div>				Инвеститор		ИСКРАКОМ доо Ковин Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03	
				Објекат		Изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора ул. ЈНА бр. 32 Ковин			
				Категорија објекта: В		Класификациона ознака: 123002 и 121113			
Датум: Децембар 2025.		Број пројекта: УП - 23/25		Размера: 1:25000		Бр. листа: 1			
Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				Врста пројекта		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
				Пројектант сарадник		Милош Алексић , маст. инж. арх.			

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32

Граница обухвата Урбанистичког пројекта

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница будуће парцеле за изградњу пословног објекта
- 1-13 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- 2934, 2935 и 2937 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7498458.3900	4955442.1500
2	7498466.6600	4955445.5600
3	7498479.4200	4955451.1700
4	7498482.6700	4955452.4800
5	7498517.7700	4955466.9900
6	7498525.2100	4955451.8800
7	7498532.2400	4955435.9700
8	7498497.7400	4955422.1700
9	7498481.1954	4955428.5670
10	7498486.4500	4955430.9400
11	7498485.1500	4955434.1800
12	7498476.1000	4955430.5400
13	7498467.1600	4955426.1200

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
14	7 474 113,71	4 970 678,15
15	7 474 121,92	4 970 687,34
16	7 474 158,71	4 970 654,01
17	7 474 152,94	4 970 647,63

Објекти евидентирани у катастру непокретности који се уклањају

- 1 - Породична стамбена зграда површине 145m²
- 2 - Помоћна зграда површине 28m²
- 3 - Помоћна зграда површине 57m²



Датум:
Децембар
2025.

Број пројекта:
УП - 23/25

Размера:
1:500

Бр. листа:
2

Врста техничке документације:
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор
ИСКРАКОМ доо Ковин
Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин

Објект
Изградња Пословног објекта спратности П, са три
пословна простора
ул. ЈНА бр. 32 Ковин

Категорија
објекта: В

Класификациона
ознака: 123002 и 121113

Катастарска парцела:
бр.2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин

Назив
цртежа
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Врста
пројекта
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Пројектант
сарадник
Милош Алексић, маг.ст. инж. арх.

Одговорни Урбаниста:
Виолета Марковић Драгин
бр.лиценце: 200 0229 03




УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

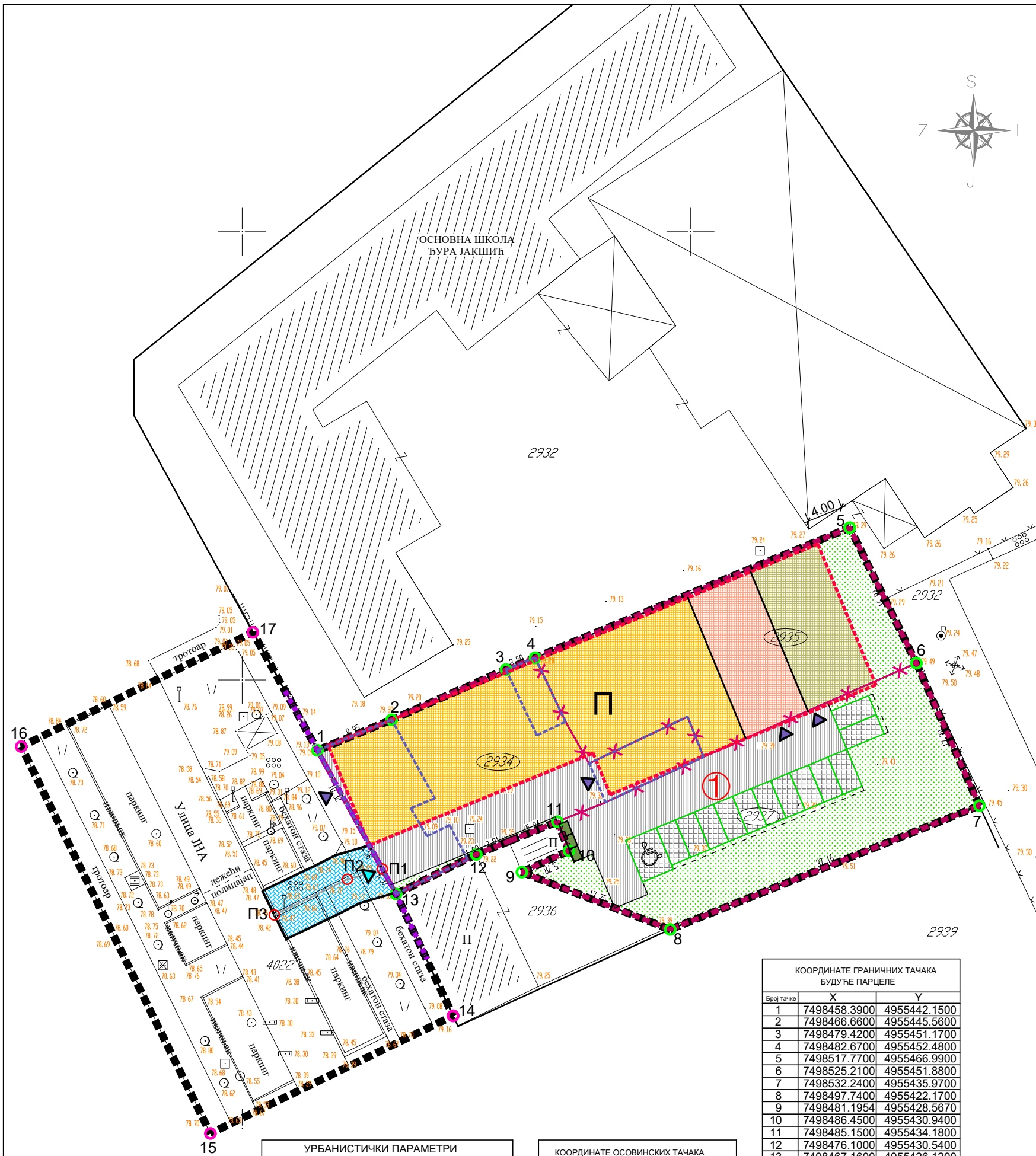
као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32

Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
 - граница парцела за изградњу пословног објекта
 - регулациона линија
 - грађевинска линија планираног објекта
 - 1-13 граничне тачке будуће катастарске парцеле
 - 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
 - П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
 - 2934, 2935, 2937 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
 - ×× граница парцеле која се укида
 - ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.2934, 2935 и 2937)
 - Пословни простор бр.1 у планираном објекту
 - Пословни простор бр.2 у планираном објекту
 - Пословни простор бр.3 у планираном објекту
 - Постојећи објекти евидентирани у катастру непокретности који се уклањају
 - зелене површине
 - саобраћајне и манипулативне површине
 - паркинг места у дворишту -растер плоче
 - планирани саобраћајни прикључак
 - планирано 3 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
 - пешачки улаз у објект
 - колски улаз на парцелу
- планирано је 13 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом

 DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM Zanka Zvezdana 339, Račicevo 013 551 515, 063 240 790 blockartpa@gmail.com	Инвеститор	ИСКРАКОМ доо Ковин Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03	
	Објект	Изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора ул. ЈНА бр. 32 Ковин		Класификациона ознака: 123002 и 121113 Катастарска парцела: бр.2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин	
Категорија објекта: В		Датум: Децембар 2025.		Број пројекта: УП - 23/25	
Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		Размера: 1:500		Бр. листа: 3	
		Назив цртежа: СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ		Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
		Проектант сарадник: Милош Алексић, маг. инж. арх.			



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %	ОСТАВАРИНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %
површина будуће парцеле	1831,00		
Пословни објект (бруто површина приземља)	869,00		
укупна заузетост	869,00	70%	47,46%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	492,33		26,89%
зелене површине	469,67	25%	25,65%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА			
Број тачке	X	Y	
П1	7 498 465.66	4 955 428.86	
П2	7 498 461.44	4 955 427.62	
П3	7 498 453.58	4 955 423.78	

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7498458.3900	4955442.1500
2	7498466.6600	4955445.5600
3	7498479.4200	4955451.1700
4	7498482.6700	4955452.4800
5	7498517.7700	4955466.9900
6	7498525.2100	4955451.8800
7	7498532.2400	4955435.9700
8	7498497.7400	4955422.1700
9	7498481.1954	4955428.5670
10	7498486.4500	4955430.9400
11	7498485.1500	4955434.1800
12	7498476.1000	4955430.5400
13	7498467.1600	4955426.1200

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
14	7498473.5145	4955412.5309
15	7498446.4397	4955399.4103
16	7498425.3392	4955442.5712
17	7498451.1795	4955455.3165

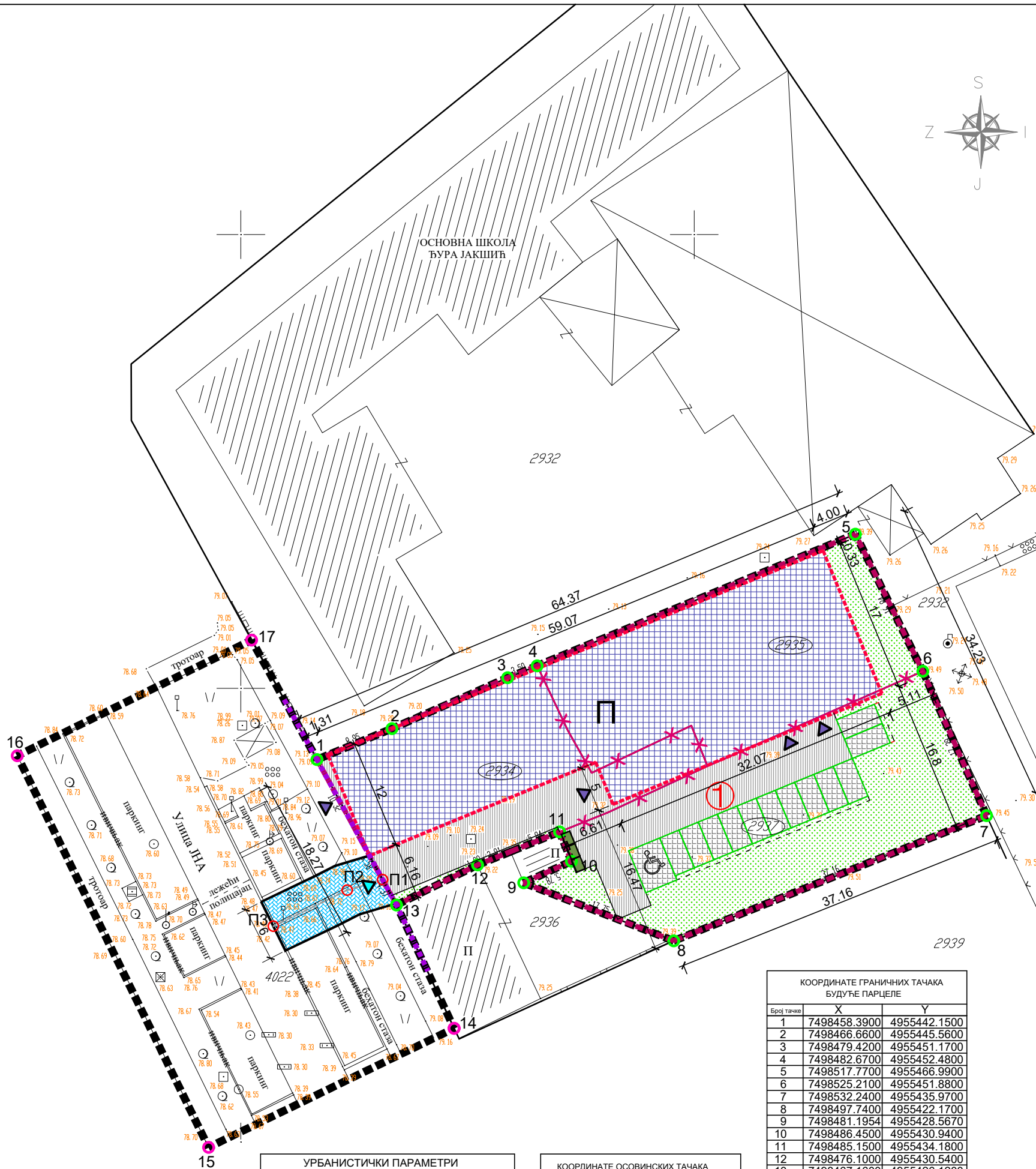
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32

Ситуационо решење са габаритима и диспозицијом објекта

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
 - граница парцела за изградњу пословног објекта
 - регулациона линија
 - 1-13 граничне тачке будуће катастарске парцеле
 - 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
 - П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
 - 2934, 2935, 2937 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
 - граница парцеле која се укида
 - ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.2934, 2935 и 2937)
 - Планирани пословни објекат
 - зелене површине
 - саобраћајне и манипулативне површине
 - паркинг места у дворишту -растер плоче
 - планирани саобраћајни прикључак
 - планирано 3 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
 - пешачки улаз у објекат
 - колски улаз на парцелу
- планирано је 13 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом





УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %	ОСТАВАРЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %
површина будуће парцеле	1831.00		
Пословни објекат (брuto површина приземља)	869.00		
укупна заузетост	869.00	70%	47.46%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	492.33		26.89%
зелене површине	469.67	25%	25.65%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА			
Број тачке	X	Y	
П1	7 498 465.66	4 955 428.86	
П2	7 498 461.44	4 955 427.62	
П3	7 498 453.58	4 955 423.78	

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7498458.3900	4955442.1500
2	7498466.6600	4955445.5600
3	7498479.4200	4955451.1700
4	7498482.6700	4955452.4800
5	7498517.7700	4955466.9900
6	7498525.2100	4955451.8800
7	7498532.2400	4955435.9700
8	7498497.7400	4955422.1700
9	7498481.1954	4955428.5670
10	7498486.4500	4955430.9400
11	7498485.1500	4955434.1800
12	7498476.1000	4955430.5400
13	7498467.1600	4955426.1200

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
14	7498473.5145	4955412.5309
15	7498446.4397	4955399.4103
16	7498425.3392	4955442.5712
17	7498451.1795	4955455.3165

<div><div><div>BLOCKART POINT</div><div>DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM</div><div>Zanka Zvezdana 3/9, Pančevo 013/551-515, 063/240-790 blockartpa@gmail.com</div></div></div>	Инвеститор		ИСКРАКОМ доо Ковин Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин		<div>Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03</div> <div></div>
	Објекат		Изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора ул. ЈНА бр. 32 Ковин		
	Категорија објекта: В	Класификациона ознака: 123002 и 121113	Катастарска парцела: бр. 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин		
	Датум: Децембар 2025.	Број пројекта: УП - 23/25	Размера: 1:500	Бр. листа: 4	
Врста техничке документације:			Назив цртежа	СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ГАБАРИТИМА И ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА	
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			Врста пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
			Пројектант сарадник	Милош Алексић , маг.ст. инж. арх.	

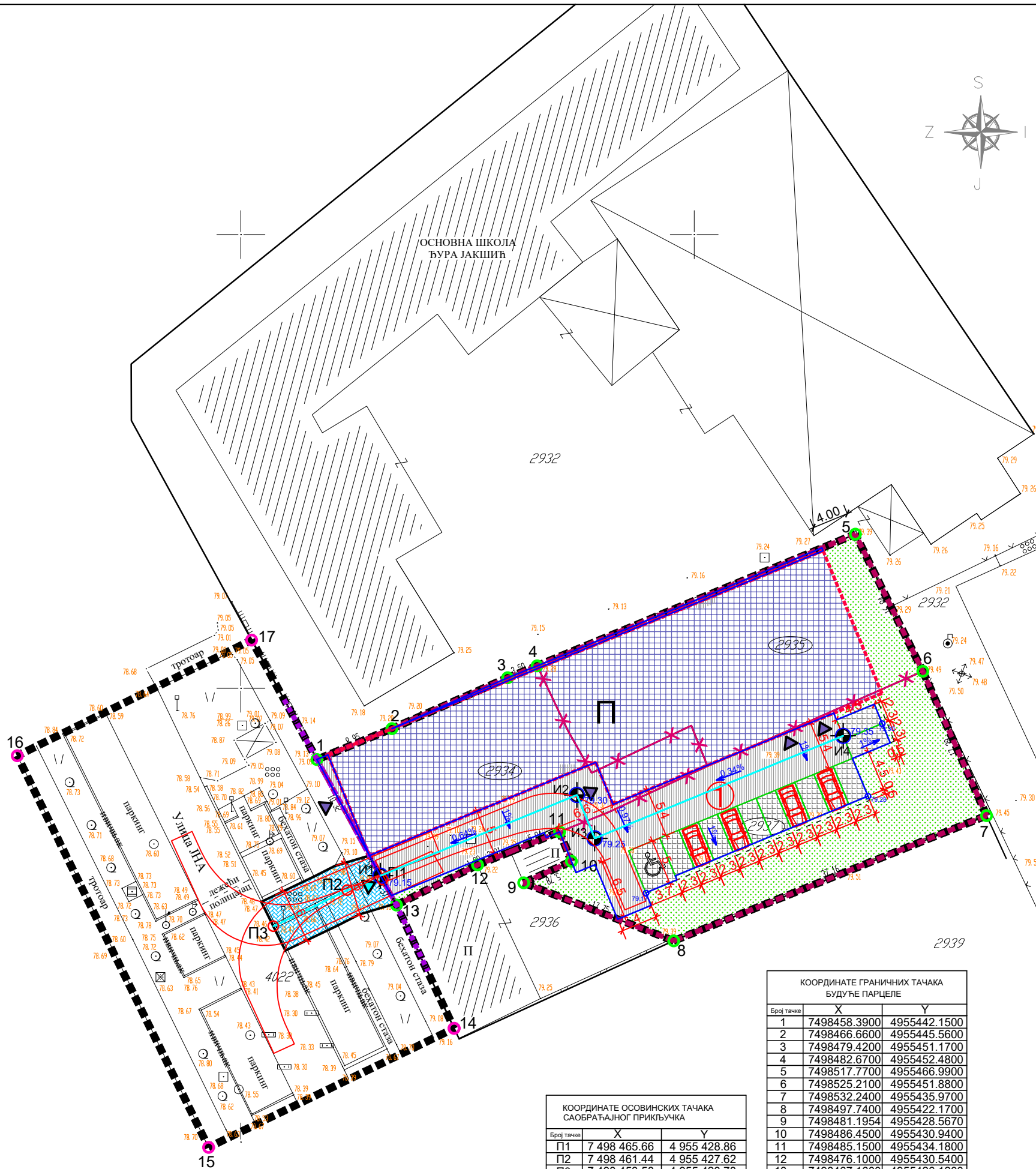
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32

Регулационо нивелационо решење саобраћајних површина са партерним и пејзажним уређењем

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу пословног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-13 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 2934, 2935, 2937 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- ×× граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.2934, 2935 и 2937)
- Планирани Пословни објекат спратности П
- зелене површине
- саобраћајне и манипулативне површине
- планирани саобраћајни прикључак
- паркинг места у дворишту -растер плоче
- паркинг места за особе са инвалидитетом
- планирано је 13 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом
- саобраћајне површине - ивица
- осовина саобраћајница
- осовинске тачке
- коте нивелације саобраћајница
- котирање саобраћаја
- крива кретања меродавног возила
- попечни и подужни падови саобр.површина
- пешачки улаз у објекат
- колски улаз на парцелу
- меродавно возило




КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА			
Број тачке	X	Y	
П1	7 498 465.66	4 955 428.86	
П2	7 498 461.44	4 955 427.62	
П3	7 498 453.58	4 955 423.78	

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА			
Број тачке	X	Y	
И1	7 498 465.39	4 955 429.35	
И2	7 498 487.05	4 955 438.25	
И3	7 498 489.01	4 955 433.46	
И4	7 498 516.42	4 955 444.76	

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ			
Број тачке	X	Y	
1	7498458.3900	4955442.1500	
2	7498466.6600	4955445.5600	
3	7498479.4200	4955451.1700	
4	7498482.6700	4955452.4800	
5	7498517.7700	4955466.9900	
6	7498525.2100	4955451.8800	
7	7498532.2400	4955435.9700	
8	7498497.7400	4955422.1700	
9	7498481.1954	4955428.5670	
10	7498486.4500	4955430.9400	
11	7498485.1500	4955434.1800	
12	7498476.1000	4955430.5400	
13	7498467.1600	4955426.1200	

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			
Број тачке	X	Y	
14	7498473.5145	4955412.5309	
15	7498446.4397	4955399.4103	
16	7498425.3392	4955442.5712	
17	7498451.1795	4955455.3165	

 БЛОК ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Затка Зеленица 3/9, Равадево 013/551-515, 063/240-790 blockartpa@gmail.com	Инвеститор	ИСКРАКОМ доо Ковин Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин			Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03
	Објекат	Изградња Пословног објекта спратности П, са три пословна простора ул. ЈНА бр. 32 Ковин			
	Категорија објекта: В	Класификациона ознака: 123002 и 121113	Катастарска парцела: бр 2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин		
Датум: Децембар 2025.	Број пројекта:	Размера:	Бр. листа:	Назив цртежа	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ
	УП - 23/25	1:500	5		
Врста техничке документације:					
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ					УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник					
Милош Алексић , маст. инж. арх.					



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32

Приказ комуналне инфраструктуре са планираним прикључцима на спољну мрежу

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу пословног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-13 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 2934, 2935, 2937 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- ×× граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.2934, 2935 и 2937)
- Пословни простор бр.1 у планираном објекту
- Пословни простор бр.2 у планираном објекту
- Пословни простор бр.3 у планираном објекту
- зелене површине
- саобраћајне и манипулативне површине
- паркинг места у дворишту -растер плоче
- планирани саобраћајни прикључак
- планирано 3 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
- водоводне инсталације
- хидрантска мрежа
- канализационе инсталације
- канализациони ревизиони шахт
- водоводни шахт
- шахт са хидроцилом за хидрантску мрежу
- КРК кабловска прикључна кутија
- ОММ орман мерног места

планирано је 13 паркинг места
на парцели, од којих је једно
предвиђено за особе са
инвалидитетом

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %	ОСТАВАРЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ у %
површина будуће парцеле	1831.00		
Пословни објекат (брuto површина приземља)	869.00		
укупна заузетост	869.00	70%	47.46%
саобраћајне и манипулативне површине и паркови	492.33		26.89%
зелене површине	469.67	25%	25.65%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА			
Број тачке	X	Y	
П1	7 498 465.66	4 955 428.86	
П2	7 498 461.44	4 955 427.62	
П3	7 498 453.58	4 955 423.78	

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ			
Број тачке	X	Y	
1	7498458.3900	4955442.1500	
2	7498466.6600	4955445.5600	
3	7498479.4200	4955451.1700	
4	7498482.6700	4955452.4800	
5	7498517.7700	4955466.9900	
6	7498525.2100	4955451.8800	
7	7498532.2400	4955435.9700	
8	7498497.7400	4955422.1700	
9	7498481.1954	4955428.5670	
10	7498486.4500	4955430.9400	
11	7498485.1500	4955434.1800	
12	7498476.1000	4955430.5400	
13	7498467.1600	4955426.1200	

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			
Број тачке	X	Y	
14	7498473.5145	4955412.5309	
15	7498446.4397	4955399.4103	
16	7498425.3392	4955442.5712	
17	7498451.1795	4955455.3165	



Датум:
Децембар
2025.

Број пројекта:
УП - 23/25

Размера:
1:500

Бр. листа:
6

Врста техничке документације:
УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Назив
цртежа

Врста
пројекта

Пројектант
сарадник

Инвеститор
ИСКРАКОМ доо Ковин
Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин

Објект
Изградња Пословног објекта спратности П, са три
пословна простора
ул. ЈНА бр. 32 Ковин

Категорија
објекта: В

Класификациона
ознака: 123002 и 121113

Катастарска парцела:
бр.2934, 2935 и 2937 К.О. Ковин

ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Милош Алексић, мост. инж. арх.

Одговорни Урбаниста:
Виолета Марковић Драгин
бр.лиценце: 200 0229 03



као урбанистичко архитектонска разрада локације
за изградњу Пословног објекта спратности П са
три пословна простора, у Ковину, ул. ЈНА бр.32


ЛЕГЕНДА

- паркинг места у дворишту -растер плоче

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
14	7498473.5145	4955412.530
15	7498446.4397	4955399.410
16	7498425.3392	4955442.571
17	7498451.1795	4955455.316

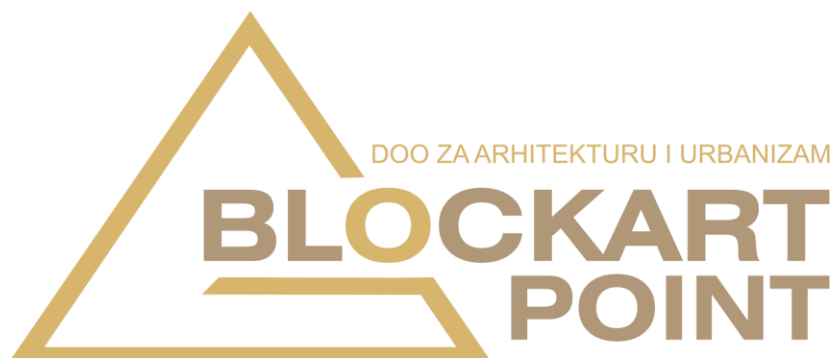
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина буџарце парцеле	1831,00		
Површина објекта (бруто површина приземља)	869,00		
укупна заузетост	869,00	70%	47,46%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	492,33		26,89%
зелене површине	469,67	25%	25,55%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 498 465.66	4 955 428.86
П2	7 498 461.44	4 955 427.62
П3	7 498 453.58	4 955 423.78

 <p>BLOCKART POINT DOO ZA ARHITEKTURU URBANIZAM Zarka Zrenjanina 3/0, Pančevo 013/051-515, 063/240-790 blockartpa@gmail.com</p>				Инвеститор ИСКРАКОМ доо Скопје Ул.ЈБП.ОДРЕД бр.28, Ковин		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03	
				Објекат Израђања Пословног објекта спратности П, са три пословна простора ул. ЈНА бр. 32 Ковин			
Датум: Децембар 2025.				Број пројекта: УП - 23/25		Размера: 1:500	
Бр. листа: 7				Назив цртежа СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ			
Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				Врста пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ			
				Пројектант Милош Алексић , магст. инж. арх.			



6. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР
(по посебном садржају)



IDR - IDEJNO REŠENJE O GLAVNA SVESKA

Objekat:	IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P SA TRI POSLOVNA PROSTORA
Investitor:	ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP.ODRED br.28, Kovin
Lokacija:	ul. JNA br.32, Kovin, br.kat.parcele 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Broj tehničke dokumentacije
Mesto i datum:

IDR – 23/25
Pančevo, Decembar 2025.

objekat:	
IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P SA TI POSLOVNA PROSTORA	
	
lokacija:	
Kovin, ul. JNA br.32, br.kat.parcele 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin	
investitor:	
ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP.ODRED br.28, Kovin	
vrsta tehničke dokumentacije:	
IDR – IDEJNO REŠENJE	
naziv i oznaka dela projekta:	
0 – GLAVNA SVESKA	
vrsta gradnje:	
NOVA GRADNJA	
glavni projektant:	
Valentin Dragin, mast.inž.arh.	
br. tehn. dnevnika:	overava:
IDR-23/25	
datum:	
Decembar, 2025.	

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor: ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP.ODRED br.28, Kovin

Objekat: Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa
tri poslovna prostora
ul. JNA br.32, Kovin,
kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta: 0-Glavna sveska

Za građenje / izvođenje radova: **Nova gradnja**

Projektant: DOO za arhitekturu i urbanizam BLOCKART POINT,
Pančevo, ul.Žarka Zrenjanina br.3/9

Odgovorno lice projektanta: Valentin Dragin, mast.ing.arh.

Potpis:



Glavni projektant: Valentin Dragin, mast.ing.arh.
Broj licence: 321 A045 23
Lični pečat: Potpis:



0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate i studije
0.7.	Opšti podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekta
0.12	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-dr. Zakon, 9/20, 52/2021, 62/23 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu idejnog rešenja za Lokacijske uslove za izgradnju Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin određuje se:

Valentin Dragin, mast.ing.arh.

br.licence 321 A045 23

Odgovorno lice/zastupnik:

Stamenković Miloš

Potpis:


ISKRAKOM doo Kovin
zakonski zastupnik
Miloš Stamenković

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant idejnog rešenja za Lokacijske uslove za izgradnju Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Valentin Dragin, mast.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta za Lokacijske uslove međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

0.	GLAVNA SVESKA	br.IDR-23/25
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br.IDR-23/25-A

Odgovorni projektant:
Broj licence:
Pečat:

Valentin Dragin, mast.ing.arh.
321 A045 23
Potpis:



0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	Br:IDR –23/25
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	Br:IDR –23/25-A

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:	DOO za arhitekturu i urbanizam BLOCKART POINT, Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br.3/9
Glavni projektant:	Valentin Dragin, mast.ing.arh.
Broj licence:	321 A045 23
Lični pečat:	Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant:	DOO za arhitekturu i urbanizam BLOCKART POINT, Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br.3/9
Odgovorni projektant:	Valentin Dragin, mast.ing.arh.
Broj licence:	321 A045 23
Lični pečat:	Potpis:



0.7 OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Tip objekta:	Objekat u prekinutom nizu	
Vrsta radova:	Izgradnja poslovnog objekta spratnosti P	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikaciona oznaka:
	84.15%	123002 – Zgrade za trgovinu na veliko I malo- Trgovački centri ,zgrade sa prodavnicama,robne kuće.... Preko 400m2 i P+1
	15.85%	121113 – Zasebne zgrade restorana, barova, kantina.... Do 400m2 i P+1
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije za naseljeno mesto Kovin („Sl. list opštine Kovin,, broj 6/2015, 15/2020, 19/2021 i 10/2023)	
Grad/Opština:	Kovin	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta/radovi koji su predmet zahteva:	2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin – parcele u vlasništvu investitora 4022 K.O.Kovin – parcela ulice JNA	
Broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova,vezani za površinu zemljišta (ulazna I izlazna mesta,revizionna okna I sl.)koji su predmet zahteva:	/	
Broj katastarske parcele /spisak katastarskih parcela I katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi	/	
Broj katastarske	2934 K.O.Kovin	

parcele /spisak katastarskih parcela i katastarskih opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	
Broj katastarske parcele /spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak ,ili pristup na javnu saobraćajnicu	4022 K.O.Kovin - parcela ulice JNA
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Priključak na elektrodistributivnu mrežu	Novi priključci : Za poslovni prostor br. 1 – 69,00 kW Za poslovni prostor br. 2 – 22,08kW (3x32A) Za poslovni prostor br. 3 - 22,08kW (3x32A). Za hidrocil protivpožarnih hidranata - 11.04 kW (3x16A)
Ukupan kapacitet	91 Kw ukupno za sva potrebna nova brojila
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Trofazno dvotarifno brojilo
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene(razvrstano po ulazima)	Nema
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	Nema
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	Na predmetnoj lokaciji evidentirana su dva brojila koja se ukidaju. Brojilo sa šifrom kupca 160014435 na ime Rogožarski Marija i brojilo sa šifrom kupca 902623888 na ime Stamenković Miloš.
Netipični potrošači	Nema
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Nema
Priključak na vodovod i kanalizaciju	
Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije	<p>Predviđen je nov priključak Ø65mm na postojeći vodovod Ø225 mm u Ulici JNA sa novim vodomernim šahtom i vodomernima za sanitarnu i hidrantsku mrežu i to: vodomerni Ø50mm za potrebe hidrantske potrošnje i vodomerni Ø20mm za potrebe sanitarne potrošnje sva tri poslovna prostora, koji se postavljaju na parceli objekta. Planirano je da svaki poslovni prostor ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm radi praćenja utrošene vode.</p> <p>Predviđa se nov kanalizacioni priključak Ø160 u padu 2% dužine 21,8m na postojeći ulični kanalizacioni silaz (78,63/76,28) kanalizacionog magistralnog cevovoda Ø200mm od PVC cevi U Ulici JNA.</p>

Priključak na gas	nema
Saobraćajni priključak	
Priključak na javnu saobraćajnicu	Planira se korišćenje rekonstruisanog saobraćajnog priključka na kat.par.br. 4022 K.O.Kovin

LOKACIJSKI USLOVI:

Lokacijski uslovi:		br:
		datum:
		br:
		datum

SAGLASNOSTI:

Obavezne saglasnosti:		br:
		datum:
		br:
		datum

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/parcela:	Parcela br. 2934 - 508m ² Parcela br. 2935 - 599m ² Parcela br. 2937 - 724m ² UKUPNO - 1831m²
	Ukupna BRGP nadzemno:	869.00m²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina: (podzemno/nadzemno)	869.00m²
	Ukupna NETO površina:	796.35m²
	Površina zemljišta pod objektom/ zauzetost:	869.00m²/1831m²=47.46%
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	-visina venca : H=5.32m i H=5.84m (od kote terena do venca) -visina slemena: H=7.20m (od kote terena do slemena)
	Visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	-kota terena: -0.20 -kota prizemlja: ±0.00 -kota venca : +5.12 i +5.64 -kota slemena: +7.00
	Spratna visina:	H=400cm
Posebni delovi objekta:	Broj poslovnih prostora:	3 poslovne jedinice
	Broj parking mesta:	Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je 1 parking mesto predviđeno za osobe sa invaliditetom.
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Fasadni paneli
	Orijentacija slemena:	SI-JZ
	Nagib krova:	6°
	Materijalizacija krova:	Krovni paneli
Procenat zelenih površina:	min 25%	Zelenilo-469,67m ² /površina parcele-1831m ² = 0.2565m ² = 25.65%
Saobraćajne i manipulativne površine:		Popločana površina-492,33m ² /površina parcele-1831m ² = 0.2689m ² = 26.89%
Indeks zauzetosti:	max. dozvoljen 70%	Planirani poslovni objekat površine 869m ² /površina parcele 1831m ² =0.4746= 47.46%
Način grejanja:	Toplotne pumpe vazduh - vazduh	
Druge karakteristike objekta:	IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P	
Predračunska vrednost	66.087.450,00 dinara	

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Poslovni objekat spratnosti P

Lokacija

Na predmetnoj parceli br. 2934 K.O. Kovin, u katastru nepokretnosti evidentirani su sledeći objekti koji će biti uklonjeni:

- 1 – Porodična stambena zgrada površine 145m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige
- 2 – Pomoćna zgrada površine 28m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige.
- 3 – Pomoćna zgrada površine 57m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Postojeći objekti će se rušiti u skladu sa izdarim Rešenjem o uklanjanju objekata br. 351-800/2025 od 24.09.2025. godine.

Novoprojektovani Poslovni objekat spratnosti P nalaziće se u Kovinu, ul. JNA br.32, na katastarskoj parceli koja će nastati spajanjem parcela br. 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin i imaće tri poslovne jedinice (poslovna prostora). Objekat je lociran na regulaciji prema ulici JNA, tako da u jednoj tački dodiruje regulacionu liniju a u delu prema susednoj parceli br. 2932 K.O. Kovin je udaljen od regulacione linije za 1.31m. Objekat će se graditi na udaljenosti od 0 do 0.33m od granice sa susednom parcelom br. 2932 K.O. Kovin, a od susedne parcele br. 2936 će biti na udaljenosti od 5.57m do 6.20m. Udaljenje od granice sa susednom parcelom br. 2939 K.O. Kovin će biti od 16.47m do 16.80m a od zadnje granice sa parcelom br. 2932 udaljenje će biti od 4m do 5.11m. Situacija je rađena na geodetskoj podlozi

Funkcionalnost

Novoprojektovani Poslovni objekat će imati tri funkcionalne jedinice (tri poslovna prostora) i biće spratnosti P. U objektu će se nalaziti sledeće prostorije:

Poslovni prostor br. 1: Prodajni prostor, kabine za presvlačenje, magacin, pretprostor i sanitarni čvor;

Poslovni prostor br. 2: Prodajni prostor, pretprostor i toalet i

Poslovni prostor br. 3: Kafe-restoran, pretprostor i toalet.

U poslovnom prostoru br. 1 obavljaće se delatnost prodaje garderobe i kućne dekoracije. Poslovni prostori br. 2 će imati namenu prodaje robe široke potrošnje dok će poslovni prostor br. 3 imati namenu ugostiteljstva. U objektu se neće skladištiti niti prodavati opasne i zapaljive materije, niti će se stvarati buka i zagađenje koje može ugroziti okolinu na bilo koji način.

Pešački pristup poslovnim prostoru br. 1 omogućen je direktno sa trotoara u ulici JNA, a za poslovni prostor br. 2 i 3 omogućen je i pešački pristup iz dvorišta. Kolski pristup parceli biće omogućen putem rekonstruisanog saobraćajnog priključka na ulicu JNA.

Pristup krovu biće omogućen merdevinama sa spoljne strane objekta.

Konstrukcija

Temelji objekta izvod se kao armiranobetonski temelji samci sa temeljnim kontragredama a dubina fundiranja je 80cm od kote terena odnosno 100cm od kote poda objekta. Konstruktivni sistem objekta čine stubovi od čeličnih kutijastih profila. Krovna konstrukcija predviđena je od jednovodnih rešetkastih krovnih nosača, preko kojih se postavljaju rožnjače od metalnih kutijastih profila. Radi ukrućenja objekta u horizontalnom pravcu, u okviru konstrukcije izvesti adekvatne spregove.

Materijalizacija i obrada

Pod objekta se završno oblaže keramičkim pločicama. Konstrukcija se sa unutrašnje strane oblaže gips-karton pločama, gletuje i završno boji poludisperzivnom bojom po izboru investitora. Fasada objekta se oblaže fasadnim panelima sa ispunom od kamene vune debljine 12cm. Krov se završno pokriva krovnim termoizolacionim panelima, a plafon u poslovnim prostorima br. 2 i 3 se izvodi kao spuštenu plafon tipa „Armstrong“, dok u poslovnom prostoru br. 1 nema konstrukcije plafona već krovni nosači ostaju vidljivi. Spoljna stolarija je predviđena od aluminijumskih profila a unutrašnja vrata od PVC profila.

Instalacije

Na predmetnoj lokaciji evidentirana su dva brojila koja se ukidaju. Brojilo sa šifrom kupca 160014435 na ime Rogožarski Marija i brojilo sa šifrom kupca 902623888 na ime Stamenković Miloš.

Za potrebe planiranog poslovnog objekta potrebna su četiri nova priključka i to:

Za poslovni prostor br. 1 – 69,00 kW

Za poslovni prostor br. 2 – 22,08kW (3x32A)

Za poslovni prostor br. 3 – 22,08kW (3x32A).

Za hidrocil za protivpožarnu vodu – 11.04 kW (3x16A)

Predviđen je nov priključak Ø65mm na postojeći vodovod Ø225 mm u Ulici JNA sa novim vodomernim šahtom i vodomernima za sanitarnu i hidrantsku mrežu i to: vodomerni Ø50mm za potrebe hidrantske potrošnje i vodomerni Ø20mm za potrebe sanitarne potrošnje sva tri poslovna prostora, koji se postavljaju na parceli objekta. Planirano je da svaki poslovni prostor ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm radi praćenja utrošene vode.

Predviđa se nov kanalizacioni priključak Ø160 u padu 2% dužine 21,8m na postojeći ulični kanalizacioni silaz (78,63/76,28) kanalizacionog magistralnog cevovoda Ø200mm od PVC cevi U Ulici JNA.

Koordinate osovinskih tačaka planiranog saobraćajnog priključka

	X	Y
1	7 498 465.66	4 955 428.86
2	7 498 461.44	4 955 427.62
3	7 498 453.58	4 955 423.78

Parkiranje

Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m² poslovnog prostora.

Tehnički opis vodovod i kanalizacija

Za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, Ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin, predviđa se nov vodovni priključak Ø65mm na postojeću uličnu vodovodnu mrežu VPE225 u Ulici JNA. Nov priključak je u nadležnosti JP "Kovinski komunalac" Kovin i nije predmet ovog projekta, ali su prikazana osnovna hidrotehnička rešenja. Na predmetnoj lokaciji postoji ulična kanalizacija PE200mm u Ulici JNA, pa se predviđa nov kanalizacioni priključak na postojeću uličnu kanalizaciju. Nov priključak je u nadležnosti JP "Kovinski komunalac" Kovin i nije predmet ovog projekta, ali su prikazane osnovna hidrotehnička rešenja.

Kao podloge koristili su se uslovi nadležnih organa, katastra podzemnih vodova, katastrasko topografski plan, geodetski snimak nivelacije parcele uz saradnju sa investitorom.

VODOVODNA MREŽA

Priključenje objekta će se izvesti na postojeći gradski vodovod VPE225 u Ulici JNA. Uslovima JP "Kovinski komunalac" Kovin dat je položaj postojećeg uličnog magistralnog cevovoda pijaće vode Ø225 mm sa radnim pritiskom od 3.0bara.

Predviđen je nov priključak Ø65mm na postojeći vodovod Ø225 mm u Ulici JNA u dužini od 23,7m sa novim vodomernim šahtom i vodomernima na oko 0,9m od regulacione linije dimenzija 2.1x1,4x1,4m sa vodomernom Ø50mm za potrebe hidrantske potrošnje i vodomernom Ø20mm (za potrebe sanitarne potrošnje sva tri poslovna prostora), koji se postavljaju na parceli objekta. Planirano je da svaki poslovni prostor ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm radi praćenja utrošene vode, kontrolni vodomerni će se postaviti u poslovnom prostoru, a održavanje i očitavanje će obavljati vlasnici poslovnih prostora.

Postojeći priključak i vodomerni šaht sa vodomernom se ukida sve u saradnji sa JP "Kovinski komunalac" Kovin.

Položaj vodovodnog priključka (pa i vodomernog šahta sa vodomernima) uslovljen je položajem uličnog cevovoda, kao i pozicijom parking prostora sa suprotne strane Ulice JNA (priključak je van parking prostora-što je povoljno sa stanovišta održavanja i bezbednosti samog priključka). Nakon vodomernog šahta, predviđa se vodovodni šaht sa hidrociplom-uređajem za povišenje pritiska, koji bi obezbedio dovoljne količine vode i pritisak za hidrantsku mrežu predmetnog objekta.

Sanitarana mreža se nakon vodomera cevovodom Ø25mm od PE materijala usmerava ka objektu- svakom poslovnom prostoru za potrebe sanitarnih mokrih čvorova u delu poslovnih prostora (svaki poslovni prostor je sa jednim toaletom- wc i lavabo),

Hidrantska instalacija se nakon uređaja za povišenje pritiska razvodi ka unutrašnjim hidrantima u objektu. Predviđena su 3 unutrašnja hidranta Ø50mm.

Za obezbeđenje potrebnog pritiska u unutrašnjoj hidrantskoj mreži objekta, predviđena je ugradnja jednog hidrocila koji se postavlja u poseban šaht na parceli objekta. Postrojenje je sa „by-pass“-om iza koga je predviđen odvojen vodovodni razvod sa nepovratnim ventilima za hidrantsku mrežu (Ø65mm). Van objekta je cev od polietilena Ø65mm, a u objektu su cevi prečnika Ø65mm i Ø50mm od čeličnopocinkovanog materijala.

Kompletan razvod sanitarne poslovne vode u objektu sa tri posebna poslovna prostora skaldišta je dimenzija Ø25mm-15mm i predviđen je od polipropilenskih vodovodnih cevi i fittinga odgovarajućih prečnika, dok se hidrantski razvod unutrašnje hidrantske mreže u objektu od čelično-pocinkovanih cevi.

Sanitarna mreža

U poslovnom objektu sa tri poslovna prostora planirani su toaleti sa WC-om i lavaboom (za svaki poslovni prostor posebno). Nakon vodomera do poslovnog objekta, sanitarna vodovodna instalacija je od PE cevi prečnika Ø25mm. Kako svaki poslovni prostor ima nezavisan ulaz u svoj lokal, predviđeno je da se ka svakom ulazu uvodi posebna interna sanitarna instalacija Ø25mm, a zatim u svakom poslovnom prostoru ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm (radi praćenja utrošene vode i pravilne raspodele plaćanja).

Vodovodne horizontale u objektu sa tri poslovna prostora su od polipropilanskih cevi Ø25mm-15mm ušlicovane i termoizolovane. Vodovodni razvod se proverava na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) steriliše i dobro ispira. Ugrađuje se sva potrebna vodovodna armature i fiinzi (zatvarači, kolena...).

Vodovodne horizontale u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točjećih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu je potrebno ispitati na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) sterilisati i dobro isprati. Propusni ventil "MS" ugraditi kod svakog točjećeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija, holender, vodokotlić, protočni bojler i stojećće baterije priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Predviđena je priprema tople vode električnim bojlerima (od 10 litara). Prečnici cevovoda tople vode određeni su na osnovu hidrauličkog opterećenja potrošača - jedinica opterećenja. Vodovodne cevi, tople i hladne vode zaštićene su termo izolacijom.

Hidrantska mreža

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim noramtivima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javene namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019, član 57.) i Pravilnikom o

tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS, broj 3/2018) za predmetni poslovni objekat potrebna je unutrašnja hidrantska mreža – istovremeni rad 2 unutrašnja hidranta 2,5l/s x 2=5l/s, kao i spoljašnja hidrantska mreže - rad 2 spoljašnja hidranta u količini od 10/s koji će se obezbediti sa ulične vodovodne mreže.

Na osnovu hidrauličkog proračuna gubitaka u hidrantskoj instalaciji, za potrebe hidrantske mreže neophodno je obezbediti uređaj za povišenje pritiska.

Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja i uslovljeni su zahtevima unutrašnje hidrantske mreže I raspoloživim pritiskom kao I količinama vode-kapacitetom iz postojećeg uličnog vodovoda. Uređaj bi se postavio u posebnom šahtu nakon vodomernog šahta, dimenzija 2.0x2.5x2.0m.

Potreban napor postrojenja je $H=10\text{m}$, a potreban proticaj $Q=5\text{l/sec}$, pa je neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem USVOJENO JE PROTIVPOŽARNO POSTROJENJE: GSR 1503-3Ri, visine dizanja $H=13\text{--}28\text{m}$, količine $Q=4\text{--}11,4\text{ l/s}$, (2+1, sa dve radne i jednom rezervnom pumpom) priključak na dotoku i potisu Ø65mm, 1.5kW/3,4A, sa mobilnom muljnom pumpom I ventilacijom (ili postrojenje slično, drugog proizvođača).

Poslovni objekat spratnosti P, planiran je tako da svaki poslovni prostor sa tri poslovna prostora (br.1, br.2 i br.3) imaju nezavisne ulaze, odnosno nemaju zajedničke prostorije.

Poslovni prostor br. 1 je površine $P_{\text{neto}}, ppbr.1=549.35\text{m}^2$, dok su poslovni prostori br.2 I br.3 površina manjih od 150m^2 ($P_{\text{neto}}, ppbr.2=120.77\text{m}^2$; $P_{\text{neto}}, ppbr.3=126.23\text{m}^2$).

U objektu su postavljena tri unutrašnja hidranta Ø50mm raspoređeni tako da pokrivaju kompletan poslovni prostor br.1 (radius 15m+5m), s obzirom da je njegova površina veća od 150m^2 . Zidni hidranti se postavljaju na visini od 1,5m od poda. Za poslovne prostore br.2 I br.3 nisu predviđeni hidranti, ali se predviđaju protivpožarni aparati S-9.

Vodovodne instalacije hidrantske mreže se nakon vodomera usmeravaju u vodovodni šaht sa uređajem za povišenje pritiska. Nakon uređaja hidrantska instalacija od PE cevi se uvodi u objekat ka unutrašnjim hidrantima Ø50mm H1, H2 i H3.

U unutrašnjosti objekta hidrantske mreža je od čeličnih cevi prečnika Ø50mm. Celokupna mreža je sa odgovarajućim fitinzima i armaturom (zatvarači), mora biti proverena na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) isprana i adekvatno sterilisana. Prečnici cevovoda određeni su na osnovu hidrauličkog proračuna prema potrebama za vodom.

KANALIZACIONA MREŽA

Fekalna kanalizacija

Predviđa se nov kanalizacioni priključak Ø160 u padu 2% dužine 21,8m na postojeći ulični kanalizacioni silaz (78,63/76,28) kanalizacionog magistralnog cevovoda Ø200mm od PVC cevi U Ulici JNA..

Na parceli objekta do na 60cm od regulacione linje predviđena je kanalizaciona revizija/šaht (granični revizioni silaz) u kome je predviđena kaskada od 0.6m.

Položaj kanalizacione revizije je usklađen sa položajem ulične kanalizacione revizije/šahta na koju je previđeno priključenje, položajem planiranog vodovodnog priključka I planiranog novog vodomernog šahta – kako ne bi došlo do ukrštanja planiranog vodovodnog I planiranog kanalizacionog priključka.

Spoljnu kanalizacionu mrežu izvesti od PVC cevi I delova (Ø160mm) u padu 2% ka graničnom revizionom silazu. Cevi se postavljaju na sloju peska od 10 cm i preko cevi nadslojem peska od 5 cm, u rov širine 80cm i na dubini od oko 0,80m

Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od tvrdih PVC kanalizacionih cevi (Ø110mm, Ø75mm i Ø50mm) i komada postavljenih u padu od 2 %. Cevi postaviti na sloju peska od 10 cm i preko cevi nasuti pesak 5 cm. Vidne cevi okačiti za konstrukciju na svakih max 2,00 m obujmicama (perforirana traka) tj kukama za zid ili konstrukciju. Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90°, napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev se na mestu otvora zaštićuje izolacionom trakom.

U podu toaleta predviđeni su slivnici dn 75 komplet, sva skretanja su sa lukovima 450 na

razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda.

Za objekat je predviđena jedna kanalizaciona vertikala Ø110mm koja obezbeđuje nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacione vertikale vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta,.

Kanalizaciona vertikale izlazi iznad krova oko 50cm i završavaju se ventilacionom glavom VG Ø125mm. Postavljanje odvodne kanalizacione cevi: cev se polaže u rov širine 80cm i na dubini od 0,80m. Cev se polaže na sloj peska tako da se lakše izvodi nagib, drenaža terena i ravnomerno prenošenje pritiska ostalih naležućih slojeva. Preko peska ide sloj zemlje od 50cm, oprezno se nabija ručnim nabijačima, dodaje se još 20cm sloja zemlje koja se takođe nabija.

Atmosferska kanalizacija

Na predmetnoj lokaciji ne postoji atmosferska kanalizacija. Predviđa se upuštanje atmosferskih voda sa krova objekata koje se putem olučnih vertikala upuštaju u zelenu površinu na parceli objekta

SANITARNI OBJEKTI

Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda klase A. Spoj objekata sa kanalizacionom mrežom izvršiti pomoću plastičnih cevi odgovarajućeg prečnika, a montažu na zid i pod izvesti odgovarajućim zavrtnjima, kako bi se izbegla korozija na objektima i uređajima.

Snabdevanje toplom vodom u kupatilima vršiće se iz električnog bojlera-10l/2kw. Umivaonike montirati na visini od 85cm od poda sa jednoručnim stojećim baterijama.

Predviđene su WC šolje sa ugradbenim vodokotlićima. Umivaonici su opremljeni stojećim baterijama. Uz umivaonik je predviđena ugradnja odgovarajućeg niklovanog sifona. Uz sanitarnu opremu se isporučuje i montira odgovarajuća galanterija.

Izvođač je dužan da sve radove izvede pridržavajući se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu vrstu radova.

HIDARULIČKI PRORAČUN:

Vodovod

Proračun hidrauličkih gubitaka sanitarne i hidrantske mreže rađen je po Brixu
Potrebne količine vode poslovnog objekta sa kuhinjom i dva toaleta, iznose:

Sanitarni objekti	Broj	j.o.	Σ j.o.
WC	3	0.25	0,75
Umivaonik	3	0.5	1,5
Ukupno sanitarni potrošači			2,25
unutrašnji hidrant	3	400	400
Ukupno hidrantski potrošači			400
Ukupno			402,25

Sanitarna mreža:

Potreban proticaj sanitarne vode iznosi $Q=0,25 \times \sqrt{\Sigma j.o.}=0,25 \times \sqrt{2,25}=0,34 \text{ l/s}$.

Predviđene su PE i PP vodovodne cevi.

Pritisak u gradskoj meži je oko 3,0 bara, usvojena sanitarna instalacija Ø25mm

r.br.	trasa cevovoda	prečnik	j.o.	L	gubitak	dh
	od - do	mm		m	m/m	m
1	1 2	15	0.25	1.2	0.15	0.18
2	2 3	25	0.75	25.1	0.02	0.502
3	3 4	25	1.5	0.4	0.04	0.016
5	4 vodomera	25	2.25	46.4	0.07	3.248
6	vodomera priključak	65	402,25	23.7	0.09	2.133
Gubici (m)						6.079

gubitak na kritičnom putu = 6,08m

gubitak na vodomera = 2,5m

gubitak na geodetsku visinu = 4m

potreban nadpritisak 5m

Ukupno gubici = 6,08 + 2,5 + 4 + 5 = 17,58m – ima dovoljno pritiska ostaje 12,42m

Hidrantska mreža:

U unutrašnjosti objekta-poslovni prostor br.1 predviđene su pocinkovane vodovodne cevi, dok je spoljašnji hidrantski razvod od PE cevi..

Potreban proticaj unutrašnje hidrantske mreže iznosi $Q=5$ /s, u vodovodnoj mreži pritisak je oko 3bara.

Predviđen je istovremeni rad dva unutrašnja hidranta, usvojena hidrantska instalacija Ø65/50mm za spoljni i unutrašnji hidrantski razvod od PE i čeličnog materijala.

r.br.	trasa cevovoda	prečnik	j.o.	L	gubitak	dh
	od - do	mm		m	m/m	m
1	H3 H2	50	100	23.95	0.11	2.6345
2	H2 H1	65	400	19.6	0.07	1.372
4	H1 vodomera	65	400	9,3	0.09	0.837
5	vodomera priključak	65	400	23.7	0.09	2.133
Gubici (m)						6.9765

gubitak na hidrantskoj instalaciji = 6,98m

gubitak na vodomera = 2,5m

gubitak na geodetsku visinu = 1.5 + 2,5 = 2.50m

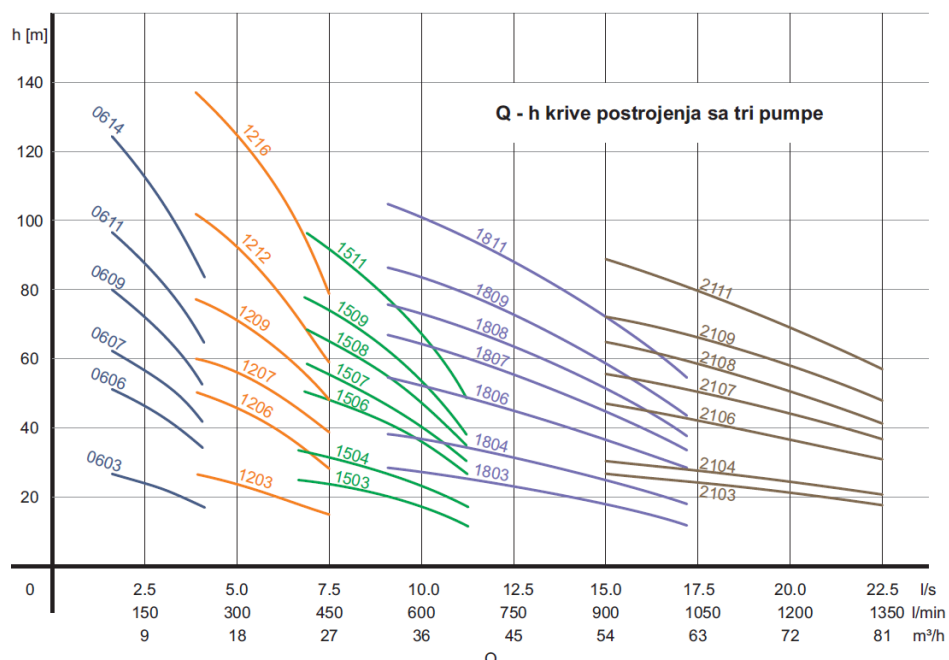
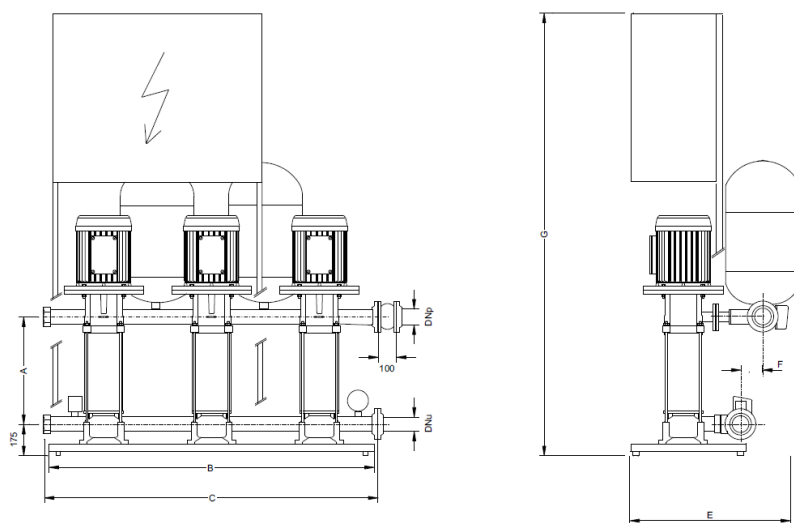
potreban nadpritisak 25m

Ukupno gubici = 6,98 + 2,5 + 4 + 25 = 38,48m

Potreban pritisak za hidrantsku instalaciju iznosi: 38,48m, tako da sa raspoloživim pritiskom u mreži od 3bara nema dovoljno pritiska:

$38,48m - 30 = 8,48m$ – nema dovoljno pritiska iz ulične vodovodne mreže

Za obezbeđenje dovoljnog pritiska i količine vode u hidrantskoj mreži, predviđa se ugradnja postrojenja za povišenje pritiska GSR 1503-3RI, visine dizanja $H=13-28m$, količine $Q=4-11,4$ l/s, (2+1, sa dve radne i jednom rezervnom pumpom) priključak na dotoku i potisu Ø65mm, 1.5kW/3,4A, sa mobilnom muljnom pumpom i ventilacijom (ili postrojenje slično, drugog proizvođača). Dimenzije postrojenja su: širina 1100mm, visina 1450mm i dubina 750mm



Tip hidrostanice	Broj pumpi	Karakteristike		Pumpa			Dimenzije								Masa [kg]		
		Napor [m]	Protok [l/s]	Tip	Elektromotor		A	B	C	DNu	DNp	E	F	G			
					Snaga [kW]	Struja [A]											
GSR 0603-3 RI	3	28 - 12	1,65 - 5,4	URS 0603	0,75	2,0	195	980	1100	50	50	750	95	1450	168		
GSR 0606-3 RI		54 - 22		URS 0606	1,1	2,7	285							1450	185		
GSR 0607-3 RI		63 - 27		URS 0607	1,1	2,7	315							1450	189		
GSR 0609-3 RI		80 - 34		URS 0609	1,5	3,4	375							1550	196		
GSR 0611-3 RI		97 - 40		URS 0611	2,2	4,8	435							1550	207		
GSR 0614-3 RI		124 - 51		URS 0614	3,0	6,5	525							1650	226		
GSR 1203-3 RI	3	28 - 15	2,5 - 7,5	URS 1203	1,1	2,7	210							1450	182		
GSR 1206-3 RI		55 - 29		URS 1206	1,5	3,4	315							1450	193		
GSR 1207-3 RI		64 - 33		URS 1207	1,5	3,4	350							1450	198		
GSR 1209-3 RI		83 - 44		URS 1209	2,2	4,8	420							1550	210		
GSR 1212-3 RI		111 - 59		URS 1212	3,0	6,5	525							1650	231		
GSR 1216-3 RI		148 - 79		URS 1216	4,0	8,1	665							1800	258		
GSR 1503-3 RI	3	28 - 13	4,0 - 11,4	URS 1503	1,5	3,4	237			65	65			750	95	1450	202
GSR 1504-3 RI		37 - 17		URS 1504	1,5	3,4	281									1450	208
GSR 1506-3 RI		56 - 26		URS 1506	2,2	4,8	369									1550	222
GSR 1507-3 RI		65 - 30		URS 1507	2,2	4,8	413									1550	226
GSR 1508-3 RI		74 - 34		URS 1508	3,0	6,5	457									1650	241
GSR 1509-3 RI		85 - 39		URS 1509	3,0	6,5	501									1650	247
GSR 1511-3 RI		103 - 47		URS 1511	4,0	8,1	589									1800	273
GSR 1803-3 RI	3	30 - 14	6,1 - 17,0	URS 1803	2,2	4,8	255									1550	218
GSR 1804-3 RI		40 - 18		URS 1804	2,2	4,8	305									1550	223
GSR 1806-3 RI		60 - 28		URS 1806	3,0	6,5	405									1650	245
GSR 1807-3 RI		70 - 32		URS 1807	3,0	6,5	455									1650	251
GSR 1808-3 RI		80 - 38		URS 1808	4,0	8,1	505									1800	277
GSR 1809-3 RI	3	90 - 43	8,2 - 22,5	URS 1809	5,5	11,0	555									2050	314
GSR 1811-3 RI		110 - 52		URS 1811	7,5	15,0	655									2050	482
GSR 2103-3 RI		31 - 18		URS 2103	2,2	4,8	255			80	80			1650	218		
GSR 2104-3 RI		41 - 24		URS 2104	3,0	6,5	305							1650	244		
GSR 2106-3 RI		65 - 36		URS 2106	4,0	8,1	405							1800	277		
GSR 2107-3 RI		72 - 39		URS 2107	4,0	8,1	455							1800	287		
GSR 2108-3 RI	82 - 44	URS 2108		5,5	11,0	505	2050							311			
GSR 2109-3 RI	90 - 50	URS 2109		5,5	11,0	555	2050							315			
GSR 2111-3 RI	110 - 61	URS 2111		7,5	15,0	655	2050							330			

Fekalna kanalizacija

Poslovni objekat

Sanitarni pribor	Br. uređaja N (kom)	Ekv. faktor K	Jed. protok q ₀ (l/s)	Ekv. broj K x N (kom)	Proc. upotrebe P (%)	Protok Q=(N _x P _x q ₀)/100
WC sa niskim ispiračem	3	6	2	180	5.3	0.318
Umivaonik/lavabo	3	0.5	0.17	11	16.2	0.08262
UKUPNO - Q (l/s)						0.4

Usvojeno:

Za ukupnu količinu otpadne vode 0,4/s usvojena je cev Ø160mm nagiba nagiba 2% od PVC-a (proticaj Q=8,6/s, brzine oticaja v=0,98m/s, punjenja 0,5D).

Tehnički opis elektroenergetskih instalacija

A. NAPAJANJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

Od TS JNA izgraditi NN kablovski vod kablom tipa PP00-A 4x150mm² do KPK EV-2P ugrađenog na fasadi objekta.

Pored KPK EV-2P ugraditi KPK EV-1P i povezati sa KPK EV-2P pre osigurača kablom PP00-A 4x16mm².

Na fasadi iznad KPK EV-2P ugraditi POMM4 šemiran po šemi PI-1C sa SMT i poluindirektnom mernom grupom za napajanje razvodnog ormara poslovnog prostora 1 RO-. KPK-EV2 i POMM4 povezati kablom PP00 4x95mm².

Na fasadi pored POMM4 ugraditi POMM-2X sa dva trofazna brojila sa GPRS-om za napajanje razvodnih ormara poslovnih prostora 2 i 3 RO-2 i RO-3. POMM-2X povezati sa drugog sloga osigurača iz KPK EV-2P kablom tipa PP00 4x35mm².

Iznad KPK EV-1P ugraditi POMM-1 za hidrocil za protivpožarnu mrežu i povezati ga kablom tipa PP00 4x10mm².

B. RAZVODNI ORMANI

Oprema svih razvodnih ormara je definisana odgovarajućim jednopolnim šemama i predmerom radova.

Razvodni ormani RO-1, RO-2, RO-3 i RO-H su izrađeni od dva puta dekapiranog lima, sa vratima sa bravom i ključem, za montažu na zid, sa glavnim prekidačem, u zaštiti IP43.

C. INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČNIH MESTA

U svim prostorijama je predviđen dovoljan broj monofaznih “šuko” priključnica u boji i tipu po izboru Investitora. Tip, broj i mesto ugradnje su određeni prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme iz arhitektonskog projekta.

Pored “šuko” priključnica opšte namene, predviđene su i priključnice sa poklopcem, IP44, za priključak bojlera u toaletima na 0,5m od kote poda,

Polaganje kablova je predviđeno u zidu u zaštitnim cevima.

D. INSTALACIJA OSVETLJENJA

Projektom su predviđene sledeće vrste osvetljenja u objektu:

- Opšte osvetljenje
- Evakuaciono i informaciono osvetljenje na putevima evakuacije iz objekta.

U svim prostorijama su predviđene svetiljke sa LED izvorima svetlosti. Broj i mesto svetiljki je određen prema nameni prostora.

Lokalno uključenje/isključenje osvetljenja je predviđeno odgovarajućim prekidačima, pored ulaznih vrata u prostoriju.

Osvetljenje puteva evakuacije, se ostvaruje pomoću nadgradnih svetiljki sa LED 1x4W, IP40 opremljenim potrebnim oznakama “IZLAZ” za pokazivanje smeru kretanja u slučaju nestanka napona iz mreže, ravnomerno raspoređenim da pružaju dovoljan osvetljaj puteva. Svetiljke su sa NiCd baterijama i ispravljačem, koje daju autonomiju od 3h. Evakuaciono i informaciono osvetljenje je projekovano u skladu sa odredbama standarda SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172

E. INSTALACIJA ZAŠTITE OD INDIREKTOG DODIRA

Kao zaštita od indirektnog dodira predviđa se zaštita automatskim isključenjem napajanja, primenom TT sistema.

U el. instalaciji novoprojektovanog objekta je predviđen sistem zaštite od previsokog napona dodira tipa TT, što je obrazloženo priloženim proračunom. Zaštitni (PE) provodnik u instalaciji objekta povezuje se na uzemljivač objekta preko zaštitne sabirnice u OMM. U skladu sa propisanim vremenima i dozvoljenim naponom dodira kod ovog sistema, predviđeno je automatsko isključenje napajanja u slučaju kvara, delovanjem ZUDS, predviđenim za postavljanje u razvodnim tablama.

Glavno izjednačenje potencijala, je predviđeno povezivanjem svih metalnih delova opreme i neelektričnih instalacija u objektu na GSIP – Cu sabirnica 30x5 mm, u posebnom ormanu sa vratima (KSU). Na GSIP se povezuju:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| - RO-1 | P/F 1x50mm ² |
| - RO-2, RO-3 | P/F 1x16mm ² |
| - temeljni uzemljivač | FeZn 25x4mm |
| - metalni delovi ViK | PP00-Y 1x16mm ² |

U mokrim čvorovima je predviđeno dopunsko izjednačenje potencijala svih metalnih masa (prema detalju), tako što se iste povezuju na sabirnu kutiju PS-49 (ispod umivaonika na 0.3m od poda), provodnicima P/F-Y-1x4mm² u PVC cevima, a kutije se povezuju sa PE šinama u razvodnim tablama stanova kablovima P-Y-1x6mm².

Predviđeno je povezivanje metalnih konstrukcija na fasadi i ostalih metalnih masa unutar objekta, na uzemljivač, trakom FeZn 25x4mm.

Na električnu opremu primenjuju se tehničke mere zaštite od direktnih dodira prema SRPS HD 60364-5-52.

F. GROMOBRANSKA INSTALACIJA I UZEMLJENJE

Gromobranska instalacija se sastoji iz spoljašnje i unutrašnje instalacije. Spoljašnja gromobranska instalacija ima zadatak da prihvati i odvede u zemlju energiju atmosferskog pražnjenja i sastoji se iz tri sistema: prihvatnog sistema, spustnih provodnika i uzemljivača.

Unutrašnja gromobranska instalacija smanjuje opasna dejstva atmosferskog pražnjenja u unutrašnjosti štice objekta i obezbeđuje izjednačenje potencijala radi sprečavanja pojave opasnih indukovanih napona, kao i prodor prenapona atmosferskog porekla.

Prema klasifikaciji objekata na osnovu efekata udara groma, objekat spada u uobičajene objekte i prema SRPS EN 62305-1:2011.

- Nivo zaštite:

Proračunom je određen IV nivo zaštite prema SRPS EN 62305-1:2011, za ceo objekat u skladu sa tim je projektovana gromobranska instalacija.

Na krovu objekta je postavljena hvataljka sa uređajem za rano startovanje za prihvatanje direktnog atmosferskog pražnjenja. Poslovno proizvodni objekat se nalazi u zoni zaštite postojeće štapne hvataljke sa uređajem za rano startovanje.

- Uzemljivač:

Predviđa se temeljni uzemljivač, rasporeda tipa "B", kod koga je zadovoljen uslov za srednji geometrijski poluprečnik uzemljivača: $r \geq l_1$, prema SRPS EN 62305-1:2011, tačka 2.3.3.2. gde je l_1 minimalna dužina uzemljivača. Uzemljivač se predviđa vodom FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, položenim u temelju, ispod hidroizolacije. Svi spusni provodnici su spojeni sa uzemljivačem, a spojevi su izvedeni ukrsnim komadom SRPS N.B4.936/III i zaštićeni od korozije.

Priključak odvoda na uzemljivač izvodi se trakom koja se postavlja ispod temelja, a zatim vodi po stubovima do mesta za povezivanje sa ispitnim spojem.

Od sabirnice za izjednačenje potencijala "SIP", do temeljnog uzemljivača polaže se vod FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.

Kontrolu gromobranske instalacije nakon završetka radova treba da izvrši nadležna institucija i da izda odgovarajući Atest.

Celokupna elektro instalacija mora prilikom postavljanja i/ili kada je završena, ali pre predaje korisniku biti pregledana i ispitana u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona.

G. STRUKTURNI KABLOVSKI SISTEM – SKS

Priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na optičku mrežu Telekom Srbija

Od objekta do pristupnog kablovskog okna predviđeno je polaganje PE cevi $\Phi 40\text{mm}$ na dubinu 0,8m.

Pri polaganju voditi računa o minimalnom prečniku savijanja kablova.

Na fasadi pored mesta ulaska kablova postaviti optički distributivni orman ODO na kom će biti izvršena terminacija privodnog optičkog kablova.

Zbog fleksibilnosti telefonskog razvoda i zahteva lokalne računarske mreže (LAN) u objektu je predviđena zajednička kablovska instalacija – strukturno kabliranje, kojom će se obuhvatiti zidne priključnice, kablovi za vezu između priključnica izvodi za WiFi. Sve telefonske i računarske instalacije u objektu predviđene su sa halogen free SFTP kablovima i opremom kategorije 6 u skladu sa odgovarajućim standardima. Koncentracija instalacija telefonsko / računarske mreže predviđena je u RACK ormaru smeštenom u kancelariji na spratu.

RACK ormani lokala su predviđeni u lokalima. U ormanu dimenzija 600x600mm visine 15U su predviđeni kasete za splajsovanje optičkih vlakana, element za rezervu optičkog kablova, optički razdelnik, medija konvertor, patch paneli, napojna letva sa 10 šuko utičnica, ventilator, montažne šine, ranžirni paneli, ranžirni prstenovi.

Od rack ormara do svakog priključka se vodi kabl FTP 4x2x0.5 cat 6a.

Razvod kablova u lokalima je predviđen delom na kablovskim nosačima a delom u cevima u zidu i na obujmicama. Od kablovskih nosača do utičnica instalacioni kablovi se vode u instalacionim cevima.

Neoklopljeni kablovi lokalne strukturne mreže se terminiraju na RJ45 mikro utičnicama koje se potom ugrađuju u mini prespojni panel od prvog do n-tog mesta na panelu. Svi kablovi i elementi za prespajanje moraju biti adekvatno obeleženi, a prema TIA/EIA-606 standardu, a u skladu s šemom obeležavanja koju je odobrio investitor. Obeležavanje izvršiti i na drugom kraju kablova i utičnica.

H. OSTALO

Svi materijali moraju biti prvoklasnog kvaliteta, a radovi izvedeni stručnom radnom snagom za predmetne vrste radova.

Za bilo kakve izmene u odnosu na projektnu dokumentaciju neophodno je pribaviti pismenu saglasnost projektanta ili nadzornog organa.

Svi delovi ovog projekta čine jednu celinu i sve što je predviđeno bilo kojim delom (opis, premer, crteži) ne može se priznati kao naknadni rad.

Sve delove izvesti prema propisima, preporukama, standardima nadležnih ustanova i preduzeća, važećim u Kovinu.

tehnički opis sastavio:
Valentin Dragin mast.inž.arh.



0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA

POSLOVNI OBJEKAT sparnosti P

Naziv i oznaka posebnog dela	sprat	struktura	Neto površina
Poslovni prostor br.1	prizemlje	pet prostorija	549.35m ²
Poslovni prostor br.2	prizemlje	tri prostorije	120.77m ²
Poslovni prostor br.3	prizemlje	tri prostorije	126.23m ²



0.12.	Grafička dokumentacija		
	1	Situaciono rešenje sa osnovom krova	1:250
	2	Situaciono rešenje sa osnovom prizemlja	1:250
	3	Situaciono-nivelacioni plan sa prikazom saobraćajnog rešenja	1:250
	4	Situaciono rešenje sa prikazom sinhron-plana instalacija	1:250
	5	Osnova temelja	1:100
	6	Osnova prizemlja	1:100
	7	Osnova krovne konstrukcije	1:100
	8	Osnova krovnih ravni	1:100
	9	Preseci	1:100

LEGENDA:

Granice buduće katastarske parcele

Granice parcele koje se brišu

Planirani saobraćajni priključak

Manipulativne površine

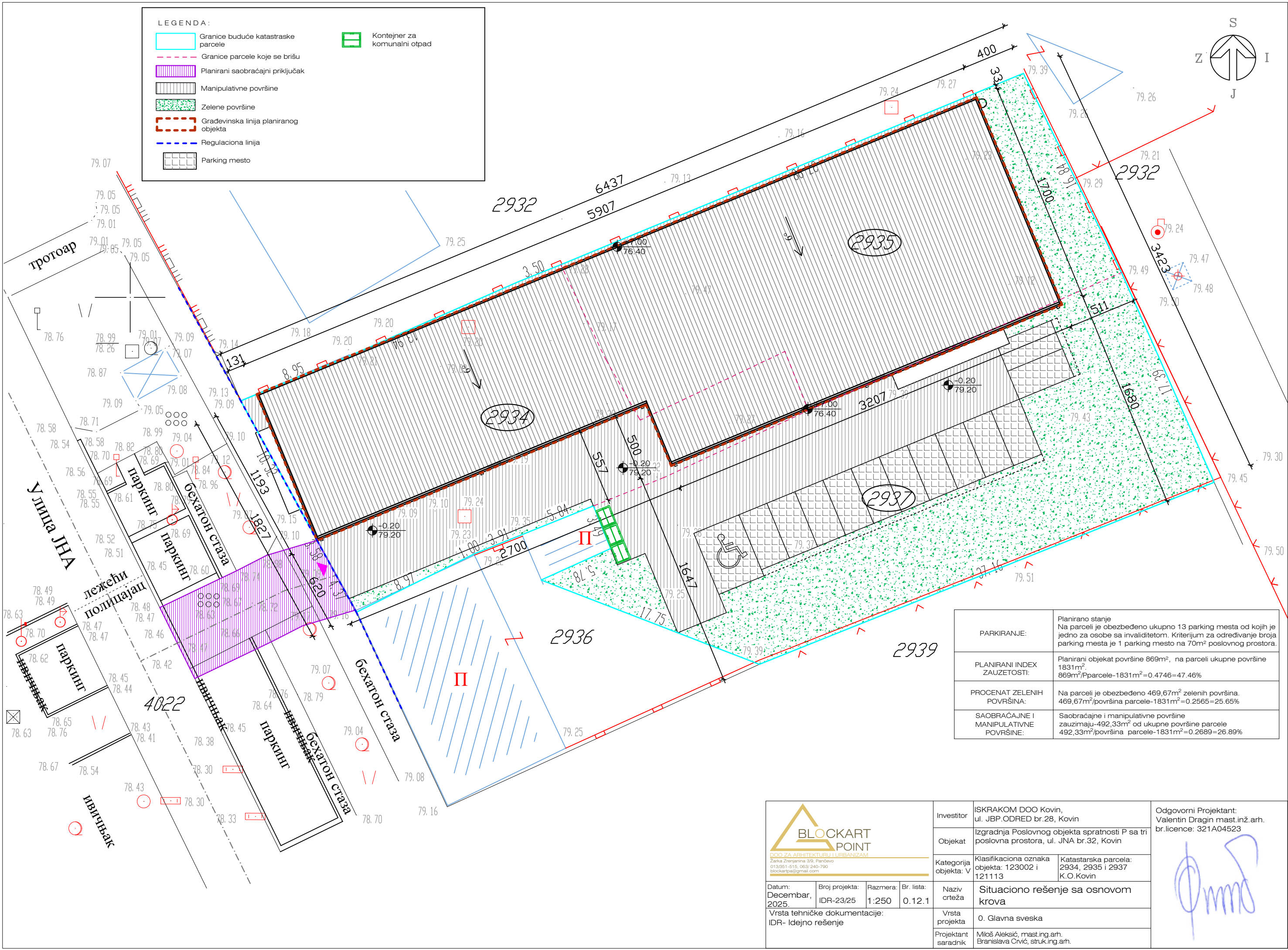
Zelene površine

Građevinska linija planiranog objekta

Regulaciona linija

Parking mesto

Kontejner za komunalni otpad



PARKIRANJE:	Planirano stanje Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m ² poslovnog prostora.
PLANIRANI INDEX ZAUZETOSTI:	Planirani objekat površine 869m ² , na parceli ukupne površine 1831m ² . $869m^2/Pparcele-1831m^2=0.4746=47.46\%$
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA:	Na parceli je obezbeđeno 469,67m ² zelenih površina. $469,67m^2/površina parcele-1831m^2=0.2565=25.65\%$
SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE:	Saobraćajne i manipulativne površine zauzimaju-492,33m ² od ukupne površine parcele $492,33m^2/površina parcele-1831m^2=0.2689=26.89\%$

BLOCKART POINT

DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

Zatka Zrenjanska 330, Pančevo

013/551-515, 063/240-790

blockartpa@gmail.com

Datum:
Decembar,
2025.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR- Idejno rešenje

Broj projekta:
IDR-23/25

Razmera:
1:250

Br. lista:
0.12.1

Investitor
ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP. ODRED br.28, Kovin

Objekat
Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, ul. JNA br.32, Kovin

Kategorija objekta: V

Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113

Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin

Naziv crteža
Situaciono rešenje sa osnovom krova

Vrsta projekta
0. Glavna sveska

Projektant saradnik
Miloš Aleksić, mast.ing.arh.
Branislava Crvić, struk.ing.arh.

Odgovorni Projektant:
Valentin Dragin mast.inž.arh.
br.licence: 321A04523

LEGENDA:

Granice buduće katastarske parcele

Granice parcele koje se brišu

Planirani saobraćajni priključak

Manipulativne površine

Zelene površine

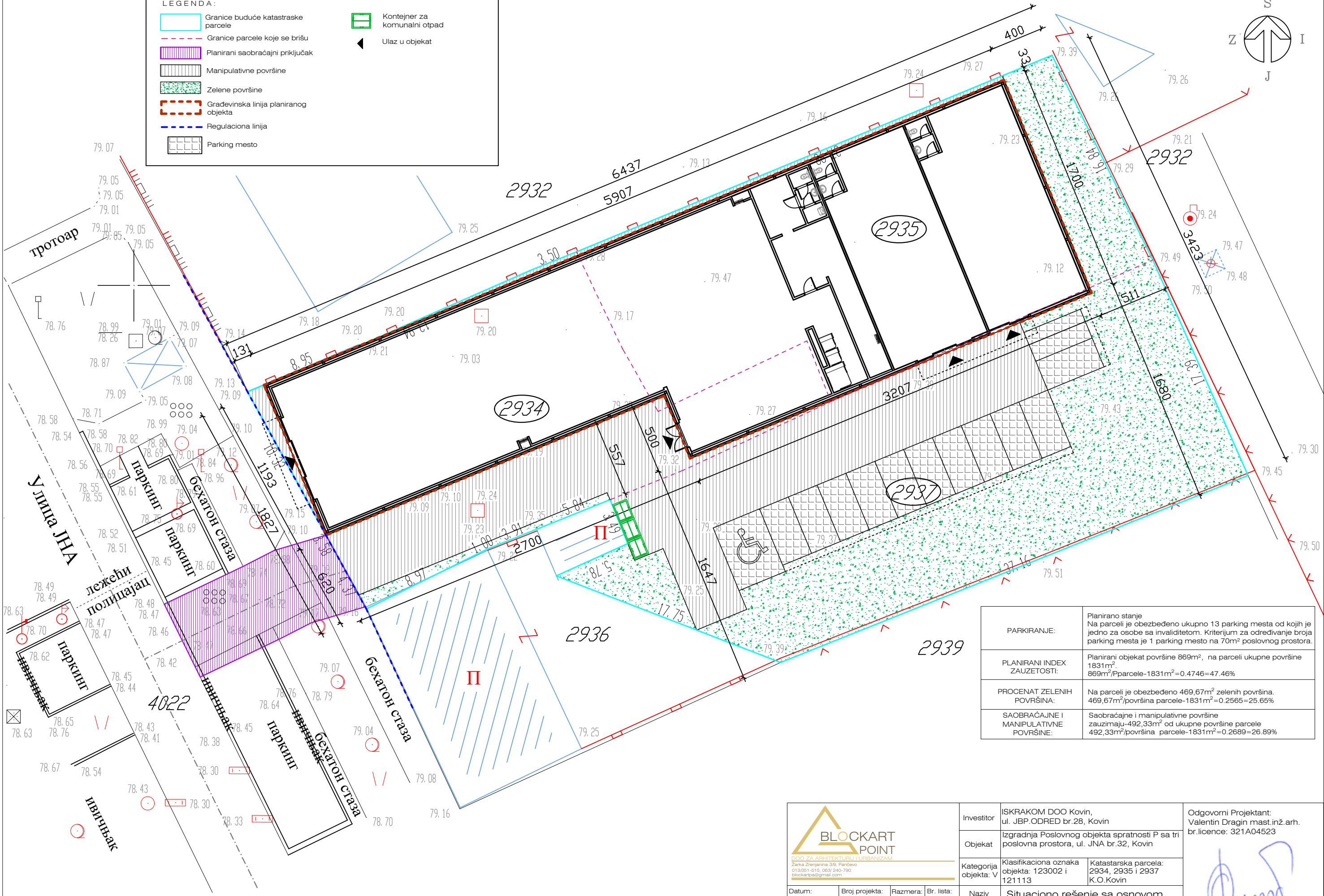
Građevinska linija planiranog objekta

Regulaciona linija

Parking mesto

Kontejner za komunalni otpad

Ulaz u objekat



PARKIRANJE:	Planirano stanje Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m ² poslovnog prostora.
PLANIRANI INDEX ZAUZETOSTI:	Planirani objekat površine 869m ² , na parceli ukupne površine 1831m ² . $869m^2 / Pparcele - 1831m^2 = 0.4746 = 47.46\%$
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA:	Na parceli je obezbeđeno 469,67m ² zelenih površina. $469,67m^2 / površina parcele - 1831m^2 = 0.2565 = 25.65\%$
SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE:	Saobraćajne i manipulativne površine zauzimaju 492,33m ² od ukupne površine parcele $492,33m^2 / površina parcele - 1831m^2 = 0.2689 = 26.89\%$

BLOCKART POINT

DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

Žatika Zrenjanska 330, Pančevo

013/551-515, 063/240-790

blockartpa@gmail.com

Datum:
Decembar,
2025.

Broj projekta:
IDR-23/25

Razmera:
1:250

Br. lista:
0.12.2

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR- Idejno rešenje

Investitor
ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP. ODRED br.28, Kovin

Objekat
Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, ul. JNA br.32, Kovin

Kategorija objekta: V

Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113

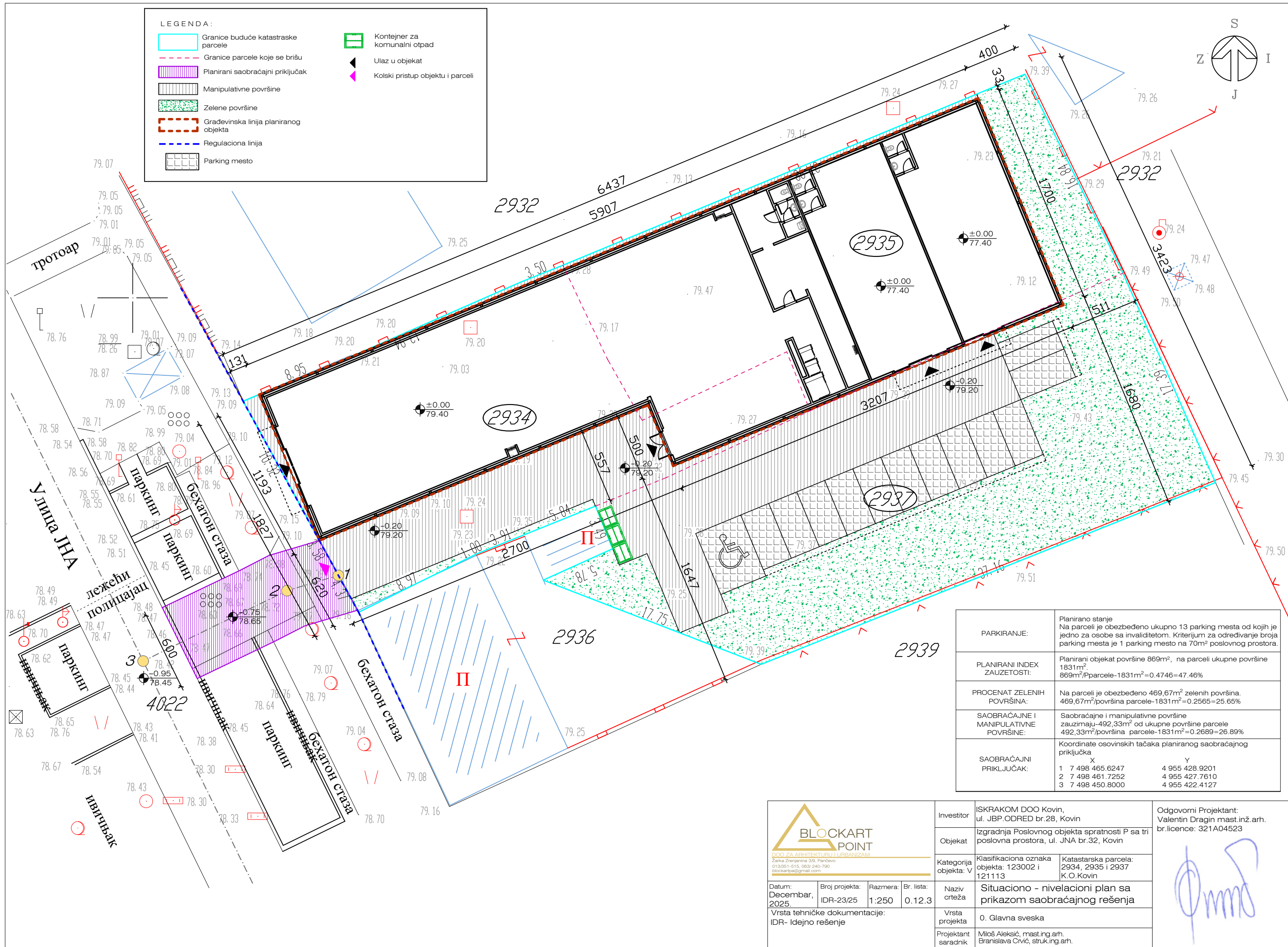
Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin

Situaciono rešenje sa osnovom prizemlja

Vrsta projekta
0. Glavna sveska

Projektant saradnik
Miloš Aleksić, mast.ing.arh.
Branislava Crvić, struk.ing.arh.

Odgovorni Projektant:
Valentin Dragin mast.inž.arh.
br.licence: 321A04523



LEGENDA:

Granice buduće katastarske parcele

Granice parcele koje se brišu

Planirani saobraćajni priključak

Manipulativne površine

Zelene površine

Građevinska linija planiranog objekta

Regulaciona linija

Parking mesto

Kontejner za komunalni otpad

Ulaz u objekat

Vodovodne instalacije

Hidrantska mreža

Kanalizacione instalacije

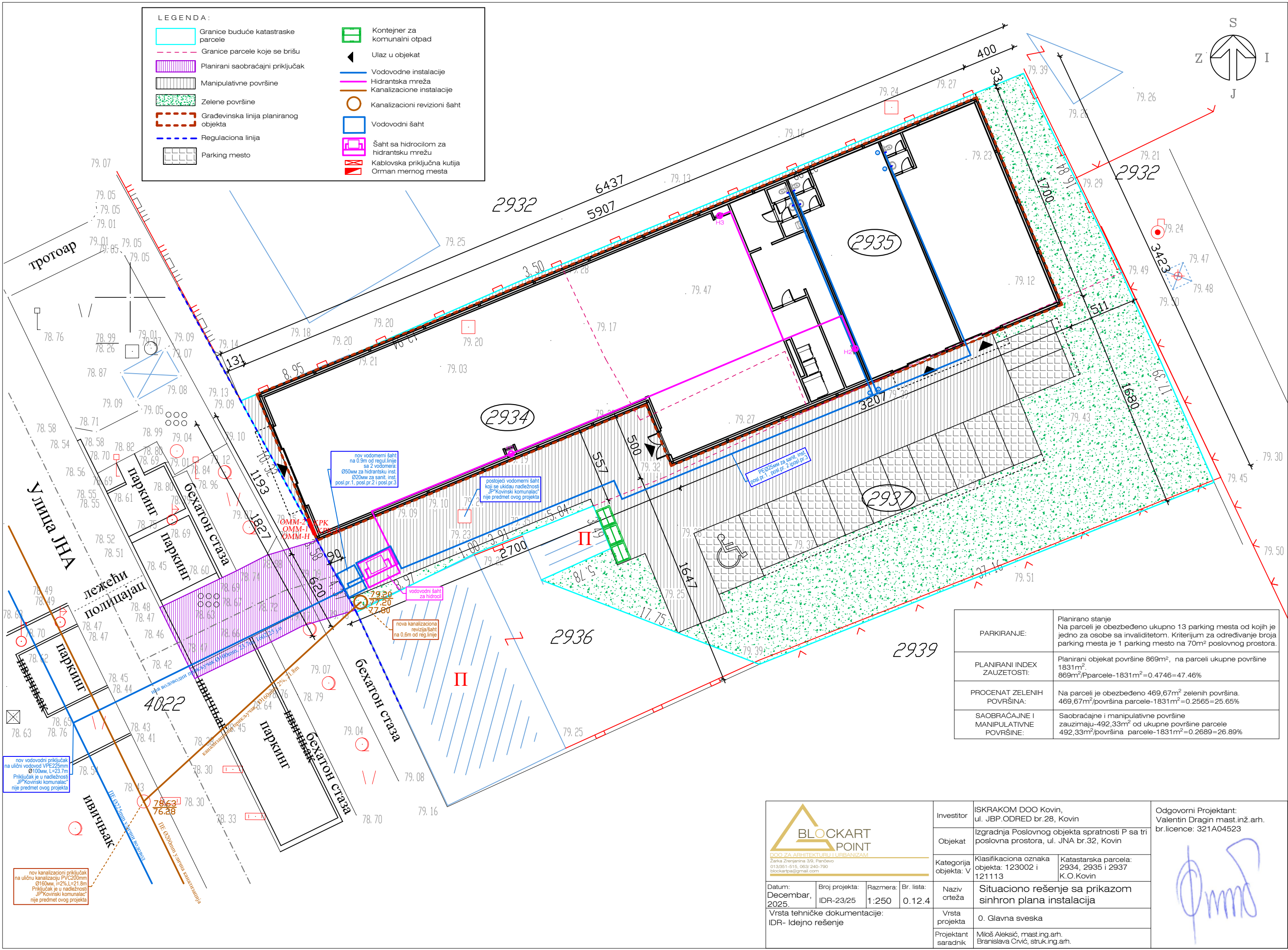
Kanalizacioni revizijski šaht

Vodovodni šaht

Šaht sa hidrociplom za hidrantsku mrežu

Kablovska priključna kutija

Orman mernog mesta



PARKIRANJE:	Planirano stanje Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m ² poslovnog prostora.
PLANIRANI INDEX ZAUZETOSTI:	Planirani objekat površine 869m ² , na parceli ukupne površine 1831m ² . $869m^2 / 1831m^2 = 0.4746 = 47.46\%$
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA:	Na parceli je obezbeđeno 469,67m ² zelenih površina. $469,67m^2 / 1831m^2 = 0.2565 = 25.65\%$
SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE:	Saobraćajne i manipulativne površine zauzimaju 492,33m ² od ukupne površine parcele $492,33m^2 / 1831m^2 = 0.2689 = 26.89\%$

BLOCKART POINT

DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

Зачка Зренјанина 3/9, Панчево

013/551-515, 063/240-790

blockartpa@gmail.com

Datum:
Decembar, 2025.

Broj projekta:
IDR-23/25

Razmera:
1:250

Br. lista:
0.12.4

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR- Idejno rešenje

Investitor
ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP.ODRED br.28, Kovin

Objekat
Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, ul. JNA br.32, Kovin

Kategorija objekta: V

Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113

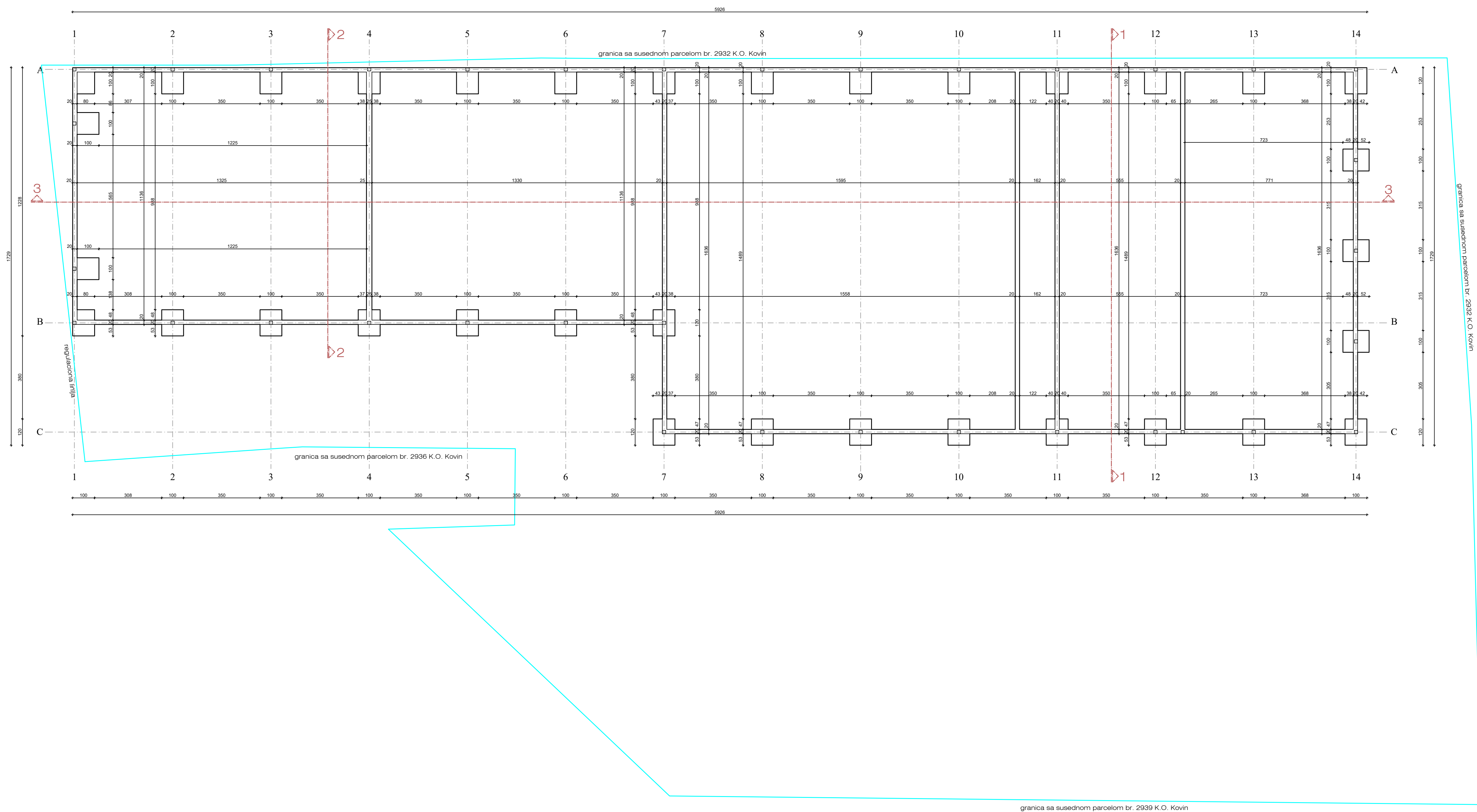
Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin

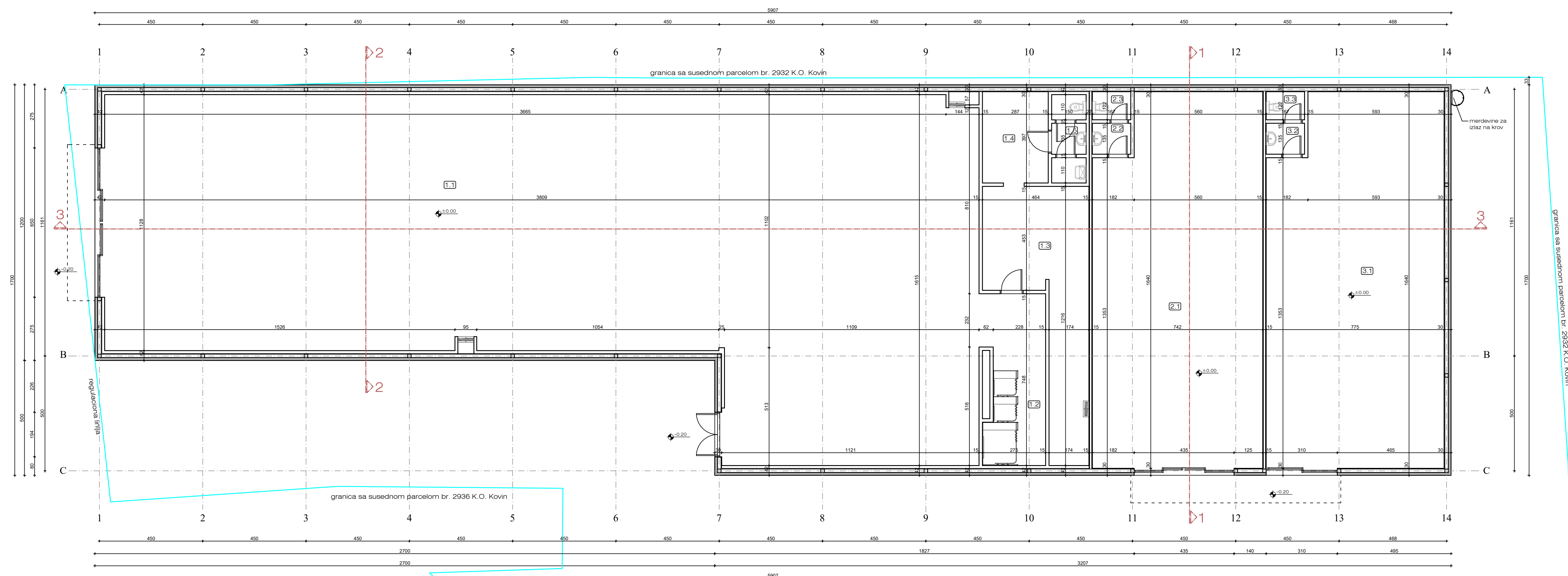
Situaciono rešenje sa prikazom sinhron plana instalacija

Vrsta projekta
0. Glavna sveska

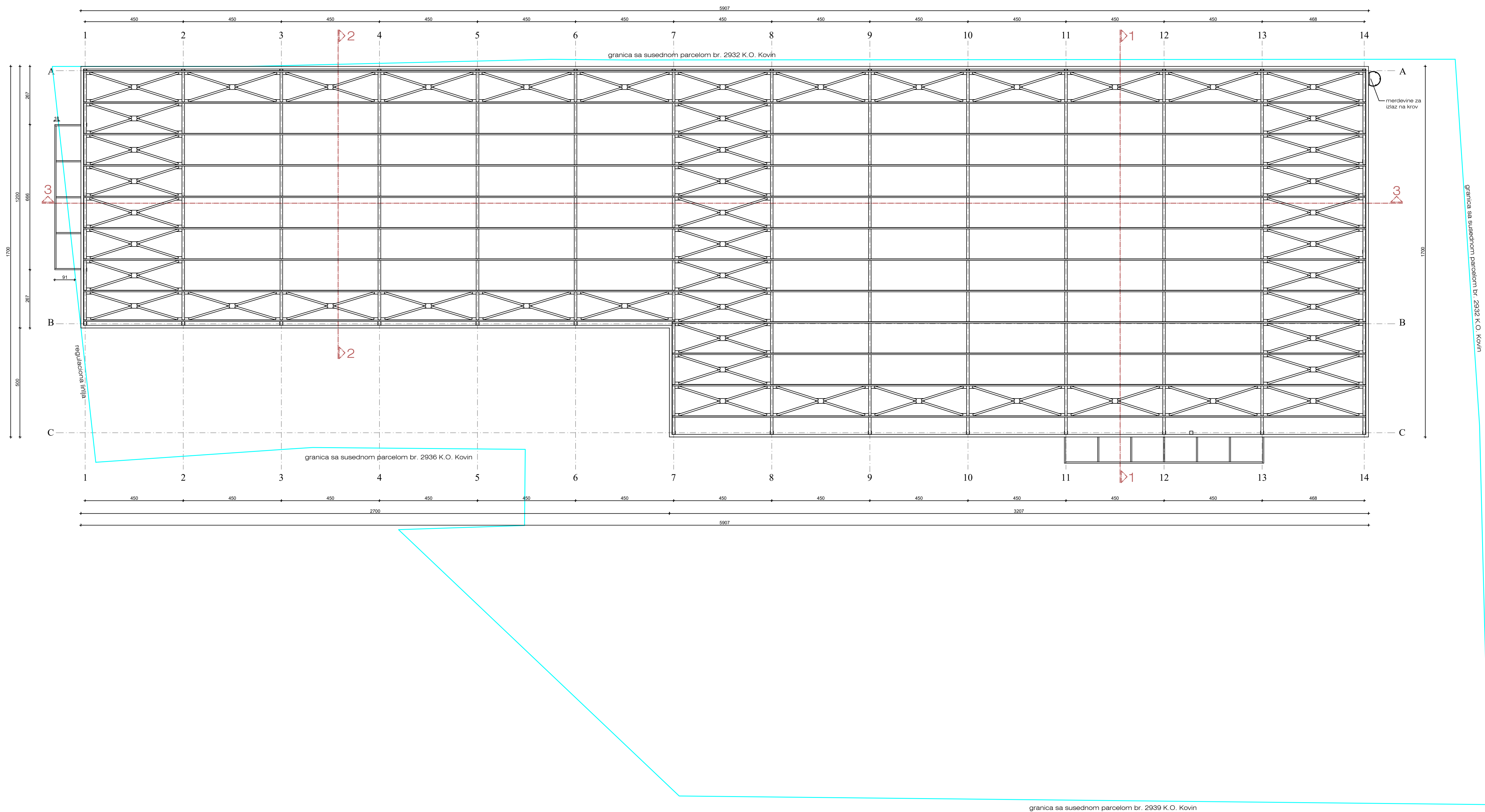
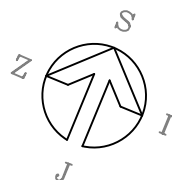
Projektant saradnik
Miloš Aleksić, mast.ing.arh.
Branislava Crvić, struk.ing.arh.

Odgovorni Projektant:
Valentin Dragin mast.inž.arh.
br.licence: 321A04523

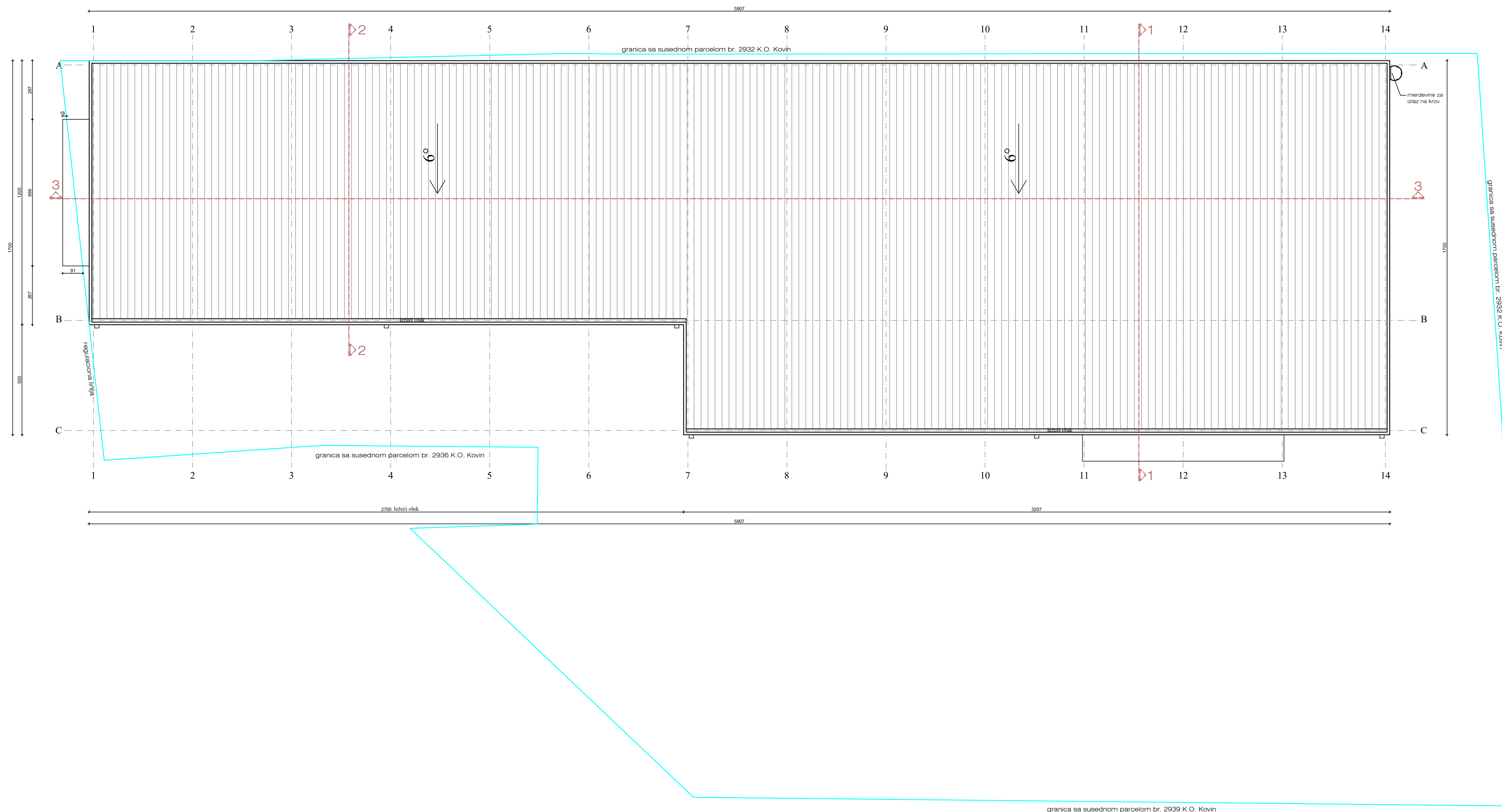


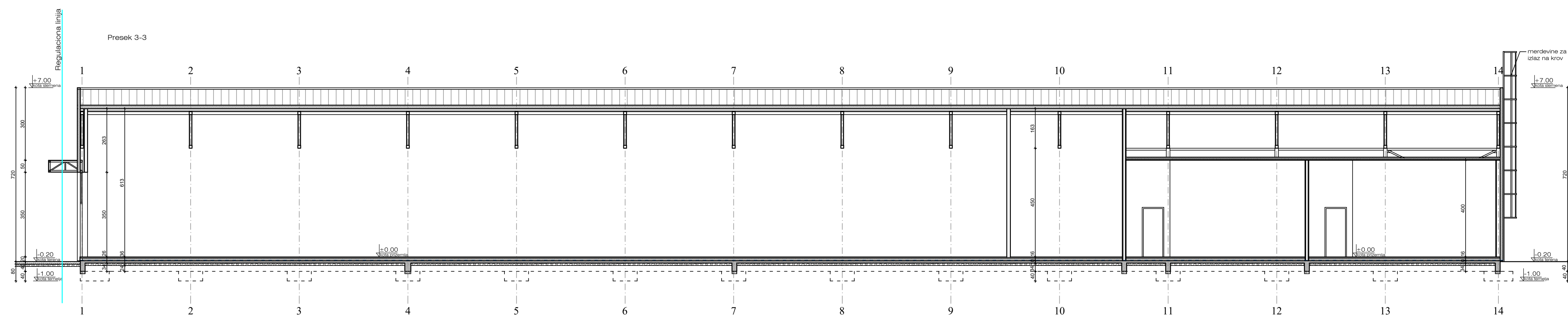
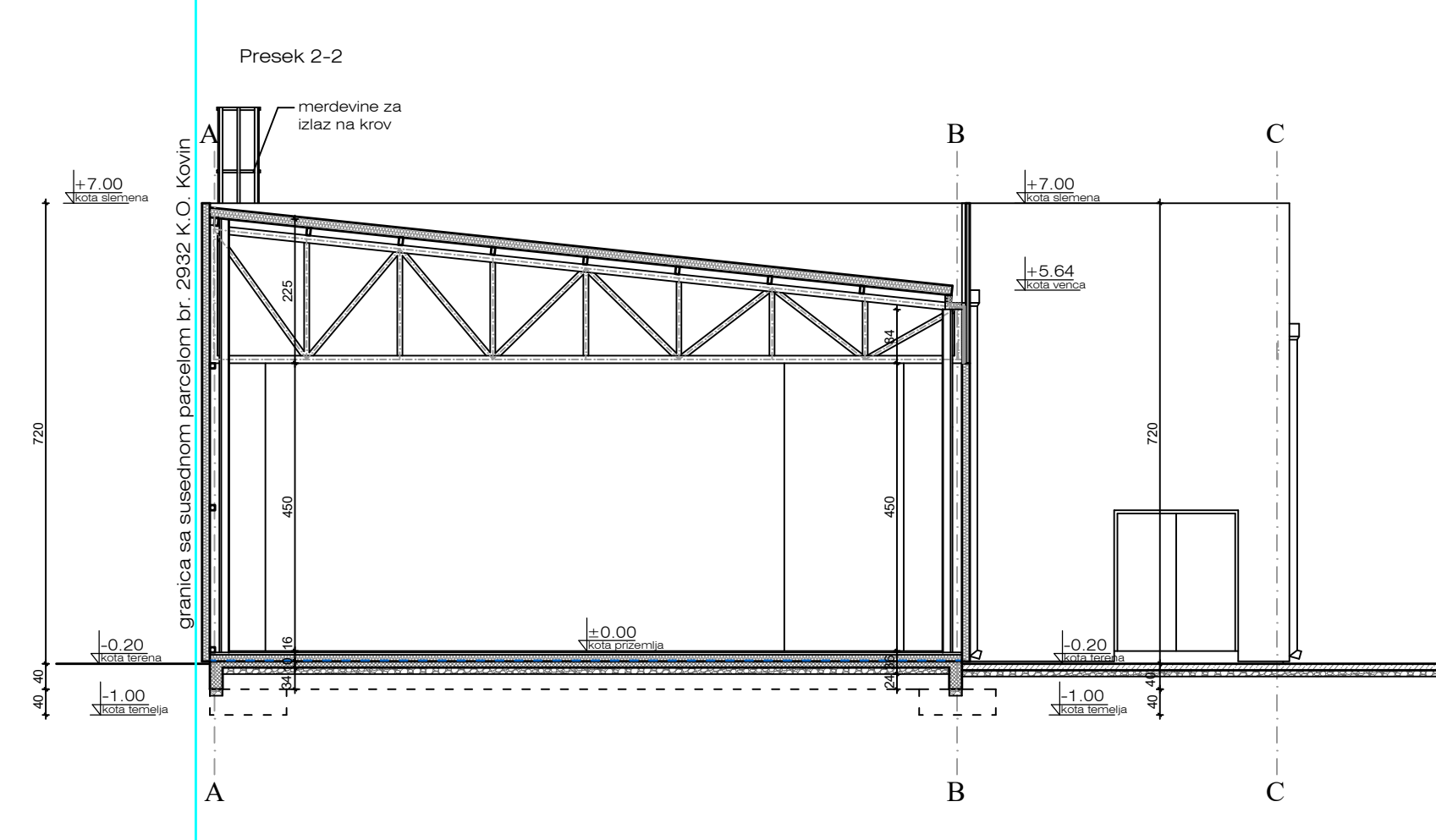
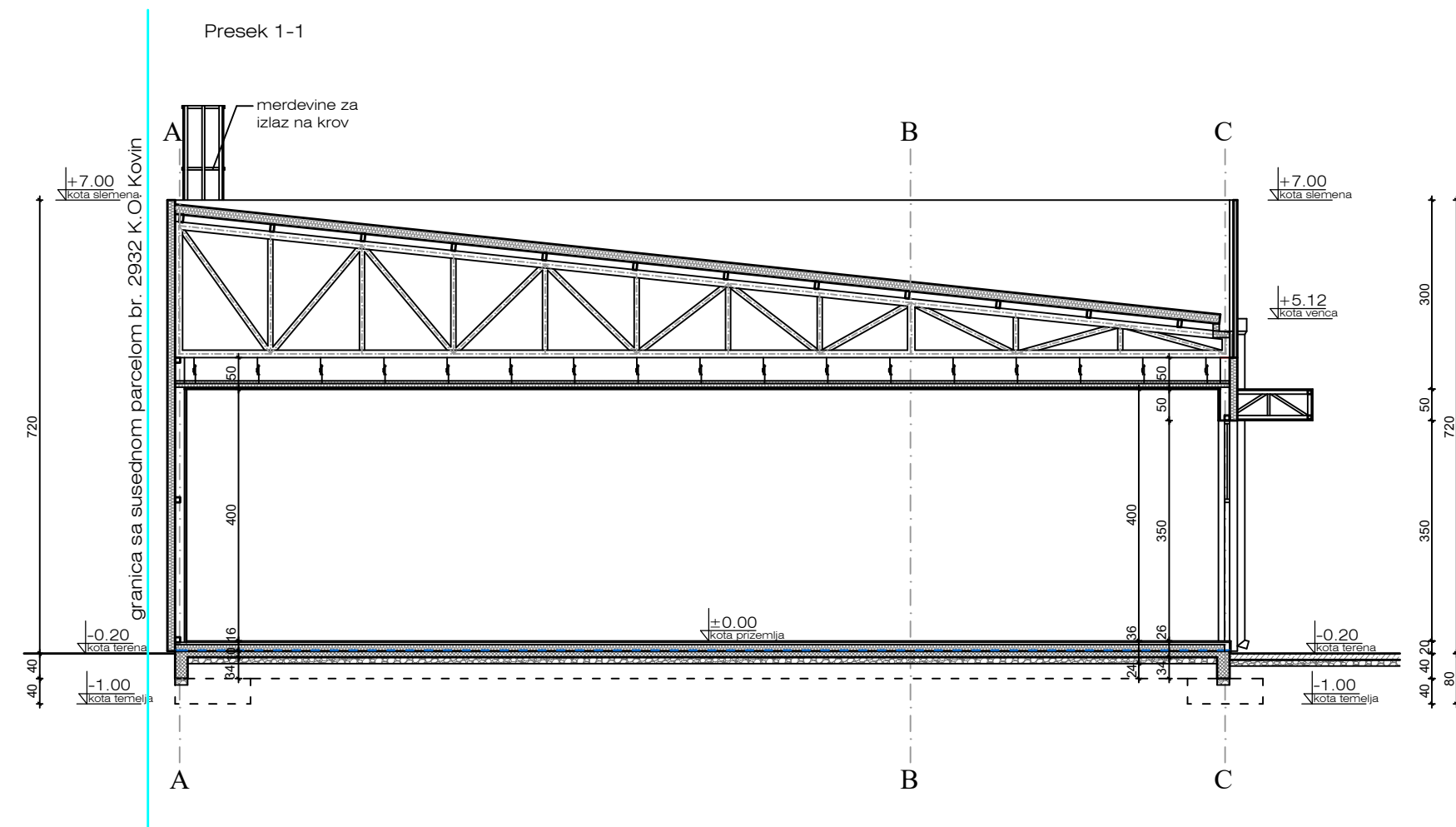


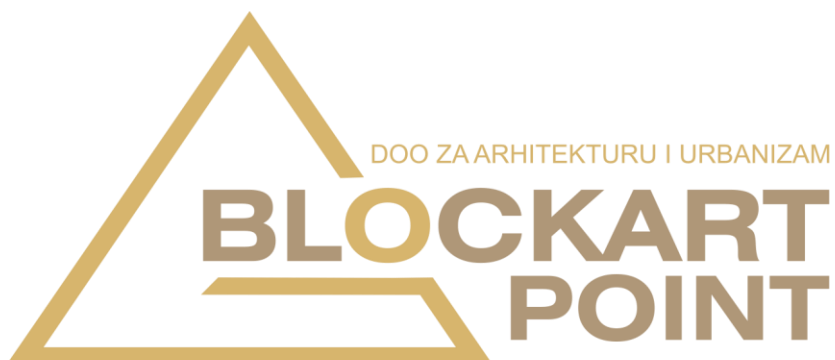
UKUPNO NETO P POSLOVNI OBJEKAT	796.35m
UKUPNO BRUTO P POSLOVNI OBJEKAT	869.00m



<div><div><div><div><div></div><div>BLOCKART</div><div>POINT</div></div></div><div><div><div><div></div><div>IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I INŽINJERINGA</div></div><div><div></div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div></div><div><div><div></div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div><div><div></div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div></div></div></div><div><div><div></div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div><div><div></div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div></div></div>	Investitor: ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP OTORED br.28, Kovin		Odgovorni Projektant: Valentin Dragin mast.ing. arh.	
	Objekat: Izgradnja Poslovnog objekta spratnost P sa tri poslovna prostora, ul. JNA br.32, Kovin		Odgovorni Projektant: Valentin Dragin mast.ing. arh.	
	Kategorija objekta: V		Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113	
	Datum: Decembar, 2025.		Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin	
Vrsta projekta: V		Naziv crteža: Osnova krovne konstrukcije	D. Glavna sveska	
Vrsta tehničke dokumentacije: IDR- Idejno rešenje		Vrsta projekta: Projektant	Projektant: Miloš Aleksić, mast.ing. arh.	
IDR- Idejno rešenje		Projektant: Branislava Civić, struk.ing. arh.	Projektant: Branislava Civić, struk.ing. arh.	

[illegible]





IDR - IDEJNO REŠENJE 1 ARHITEKTURA

Objekat:	IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P SA TRI POSLOVNA PROSTORA
Investitor:	ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP.ODRED br.28, Kovin
Lokacija:	ul. JNA br.32, Kovin, br.kat.parcele 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Broj tehničke dokumentacije
Mesto i datum:

IDR – 23/25-A
Pančevo, Decembar 2025.

Žarka Zrenjanina 3/9, Pančevo
e-mail: blockartpa@gmail.com
Tel: 013/351-515, 063/240-790

objekat:	
IZGRADNJA POSLOVNOG OBJEKTA SPRATNOSTI P SA TI POSLOVNA PROSTORA	
	
lokacija:	
Kovin, ul. JNA br.32, br.kat.parcele 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin	
investitor:	
ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP.ODRED br.28, Kovin	
vrsta tehničke dokumentacije:	
IDR – IDEJNO REŠENJE	
naziv i oznaka dela projekta:	
1 – ARHITEKTURA	
vrsta gradnje:	
NOVA GRADNJA	
odgovorni projektant:	
Valentin Dragin, mast.inž.arh.	
br. tehn. dnevnika:	overava:
IDR-23/25-A	
datum:	
Decembar, 2025.	

OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28 PRAVILNIKA

1.1. NASLOVNA STRANA

1 – ARHITEKTURA

Investitor: ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP.ODRED br.28, Kovin

Objekat: Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa
tri poslovna prostora
ul. JNA br.32, Kovin,
kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta: 1-Arhitektura

Za građenje / izvođenje radova: **Nova gradnja**

Projektant: DOO za arhitekturu i urbanizam BLOCKART POINT,
Pančevo, ul.Žarka Zrenjanina br.3/9

Odgovorno lice projektanta: Valentin Dragin, mast.ing.arh.

Potpis:



Glavni projektant: Valentin Dragin, mast.ing.arh.
Broj licence: 321 A045 23
Lični pečat: Potpis:



1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture		
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture		
1.3.	Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta projekta arhitekture		
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture		
1.5.	Tekstualna dokumentacije		
	1.5.1	Tehnički opis	
1.6.	Numerička dokumentacija		
	1.6.1	Prikaz površina objekta sa namenom prostora	
1.7.	Grafička dokumentacija		
	1.7.1	Situaciono rešenje	1:250
	1.7.2	Osnova temelja	1:100
	1.7.3	Osnova prizemlja	1:100
	1.7.4	Osnova krovne konstrukcije	1:100
	1.7.5	Osnova krovnih ravni	1:100
	1.7.6	Preseci	1:100
	1.7.7	Fasade	1:100

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-dr. Zakon, 9/20, 52/2021, 62/23 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023.) kao:

ODGOVORNI P R O J E K T A N T

za izradu **projekta arhitekture** koji je deo idejnog rešenja za Lokacijske uslove za izgradnju Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin određuje se:

Valentin Dragin, mast.ing.arh.

br.licence 321 A045 23

Projektant:

DOO za arhitekturu i urbanizam BLOCKART POINT ,
Pančevo, ul.Žarka Zrenjanina br.3/9

Odgovorno lice / zastupnik:

Valentin Dragin, mast.ing.arh.

Pečat:

Potpis:



1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo idejnog rešenja za Lokacijske uslove za izgradnju Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin

Valentin Dragin, mast.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant:
Broj licence:
Pečat:

Valentin Dragin, mast.ing.arh.
321 A045 23
Potpis:



1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis

Poslovni objekat spratnosti P

Lokacija

Na predmetnoj parceli br. 2934 K.O. Kovin, u katastru nepokretnosti evidentirani su sledeći objekti koji će biti uklonjeni:

- 1 – Porodična stambena zgrada površine 145m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige
- 2 – Pomoćna zgrada površine 28m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige.
- 3 – Pomoćna zgrada površine 57m² – objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Postojeći objekti će se rušiti u skladu sa izdarim Rešenjem o uklanjanju objekata br. 351-800/2025 od 24.09.2025. godine.

Novoprojektovani Poslovni objekat spratnosti P nalaziće se u Kovinu, ul. JNA br.32, na katastarskoj parceli koja će nastati spajanjem parcela br. 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin i imaće tri poslovne jedinice (poslovna prostora). Objekat je lociran na regulaciji prema ulici JNA, tako da u jednoj tački dodiruje regulacionu liniju a u delu prema susednoj parceli br. 2932 K.O. Kovin je udaljen od regulacione linije za 1.31m. Objekat će se graditi na udaljenosti od 0 do 0.33m od granice sa susednom parcelom br. 2932 K.O. Kovin, a od susedne parcele br. 2936 će biti na udaljenosti od 5.57m do 6.20m. Udaljenje od granice sa susednom parcelom br. 2939 K.O. Kovin će biti od 16.47m do 16.80m a od zadnje granice sa parcelom br. 2932 udaljenje će biti od 4m do 5.11m. Situacija je rađena na geodetskoj podlozi

Funkcionalnost

Novoprojektovani Poslovni objekat će imati tri funkcionalne jedinice (tri poslovna prostora) i biće spratnosti P. U objektu će se nalaziti sledeće prostorije:

Poslovni prostor br. 1: Prodajni prostor, kabine za presvlačenje, magacin, pretprostor i sanitarni čvor;

Poslovni prostor br. 2: Prodajni prostor, pretprostor i toalet i

Poslovni prostor br. 3: Kafe-restoran, pretprostor i toalet.

U poslovnom prostoru br. 1 obavljaće se delatnost prodaje garderobe i kućne dekoracije. Poslovni prostor br. 2 će imati namenu prodaje robe široke potrošnje dok će poslovni prostor br. 3 imati namenu ugostiteljstva. U objektu se neće skladištiti niti prodavati opasne i zapaljive materije, niti će se stvarati buka i zagađenje koje može ugroziti okolinu na bilo koji način.

Pešački pristup poslovnim prostoru br. 1 omogućen je direktno sa trotoara u ulici JNA, a za poslovni prostor br. 2 i 3 omogućen je i pešački pristup iz dvorišta. Kolski pristup parceli biće omogućen putem rekonstruisanog saobraćajnog priključka na ulicu JNA.

Pristup krovu biće omogućen merdevinama sa spoljne strane objekta.

Konstrukcija

Temelji objekta izvod se kao armiranobetonski temelji samci sa temeljnim kontragredama a dubina fundiranja je 80cm od kote terena odnosno 100cm od kote poda objekta. Konstruktivni sistem objekta čine stubovi od čeličnih kutijastih profila. Krovna konstrukcija predviđena je od jednovodnih rešetkastih krovnih nosača, preko kojih se postavljaju rožnjače od metalnih kutijastih profila. Radi ukrućenja objekta u horizontalnom pravcu, u okviru konstrukcije izvesti adekvatne spregove.

Materijalizacija i obrada

Pod objekta se završno oblaže keramičkim pločicama. Konstrukcija se sa unutrašnje strane oblaže gips-karton pločama, gletuje i završno boji poludisperzivnom bojom po izboru investitora. Fasada objekta se oblaže fasadnim panelima sa ispunom od kamene vune debljine 12cm. Krov se završno pokriva krovnim termoizolacionim panelima, a plafon u poslovnim prostorima br. 2 i 3 se izvodi kao spuštjeni plafon tipa „Armstrong“, dok u

poslovnom prostoru br. 1 nema konstrukcije plafona već krovni nosači ostaju vidljivi. Spoljna stolarija je predviđena od aluminijumskih profila a unutrašnja vrata od PVC profila.

Instalacije

Na predmetnoj lokaciji evidentirana su dva brojila koja se ukidaju. Brojilo sa šifrom kupca 160014435 na ime Rogožarski Marija i brojilo sa šifrom kupca 902623888 na ime Stamenković Miloš.

Za potrebe planiranog poslovnog objekta potrebna su četiri nova priključka i to:

Za poslovni prostor br. 1 – 69,00 kW

Za poslovni prostor br. 2 – 22,08kW (3x32A)

Za poslovni prostor br. 3 – 22,08kW (3x32A).

Za hidrocil za protivpožarnu vodu - 11.04 kW (3x16A)

Predviđen je nov priključak Ø65mm na postojeći vodovod Ø225 mm u Ulici JNA sa novim vodomernim šahtom i vodomerima za sanitarnu i hidrantsku mrežu i to: vodomer Ø50mm za potrebe hidrantske potrošnje i vodomer Ø20mm za potrebe sanitarne potrošnje sva tri poslovna prostora, koji se postavljaju na parceli objekta. Planirano je da svaki poslovni prostor ugradi kontrolni vodomer Ø15mm radi praćenja utrošene vode.

Predviđa se nov kanalizacioni priključak Ø160 u padu 2% dužine 21,8m na postojeći ulični kanalizacioni silaz (78,63/76,28) kanalizacionog magistralnog cevovoda Ø200mm od PVC cevi U Ulici JNA.

Koordinate osovinskih tačaka planiranog saobraćajnog priključka

	X	Y
1	7 498 465.66	4 955 428.86
2	7 498 461.44	4 955 427.62
3	7 498 453.58	4 955 423.78

Parkiranje

Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m² poslovnog prostora.

Tehnički opis vodovod i kanalizacija

Za izgradnju poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, u Kovinu, Ul. JNA br.32, Kovin, kat.parcele top.br. 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin, predviđa se nov vodovni priključak Ø65mm na postojeću uličnu vodovodnu mrežu VPE225 u Ulici JNA. Nov priključak je u nadležnosti JP"Kovinski komunalac" Kovin i nije predmet ovog projekta, ali su prikazana osnovna hidrotehnička rešenja. Na predmetnoj lokaciji postoji ulična kanalizacija PE200mm u Ulici JNA, pa se predviđa nov kanalizacioni priključak na postojeću uličnu kanalizaciju. Nov priključak je u nadležnosti JP"Kovinski komunalac" Kovin i nije predmet ovog projekta, ali su prikazane osnovna hidrotehnička rešenja.

Kao podloge koristili su se uslovi nadležnih organa, katastra podzemih vodova, katastrasko topografski plan, geodetski snimak nivelacije parcele uz saradnju sa investitorom.

VODOVODNA MREŽA

Priključenje objekta će se izvesti na postojeći gradski vodovod VPE225 u Ulici JNA. Uslovima

JP "Kovinski komunalac" Kovin dat je položaj postojećeg uličnog magistralnog cevovoda pijaće vode Ø225 mm sa radnim pritiskom od 3.0bara.

Predviđen je nov priključak Ø65mm na postojeći vodovod Ø225 mm u Ulici JNA u dužini od 23,7m sa novim vodomernim šahtom i vodomerima na oko 0,9m od regulacione linije dimenzija 2.1x1,4x1,4m sa vodomernom Ø50mm za potrebe hidrantske potrošnje i vodomernom Ø20mm (za potrebe sanitarne potrošnje sva tri poslovna prostora), koji se postavljaju na parceli objekta. Planirano je da svaki poslovni prostor ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm radi praćenja utrošene vode, kontrolni vodomerni će se postaviti u poslovnom prostoru, a održavanje i očitavanje će obavljati vlasnici poslovnih prostora.

Postojeći priključak i vodomerni šaht sa vodomernom se ukida sve u saradnji sa JP "Kovinski komunalac" Kovin.

Položaj vodovodnog priključka (pa i vodomernog šahta sa vodomernima) uslovljen je položajem uličnog cevovoda, kao i pozicijom parking prostora sa suprotne strane Ulice JNA (priključak je van parking prostora-što je povoljno sa stanovišta održavanja i bezbednosti samog priključka). Nakon vodomernog šahta, predviđa se vodovodni šaht sa hidrociplom-uređajem za povišenje pritiska, koji bi obezbedio dovoljne količine vode i pritisak za hidrantsku mrežu predmetnog objekta.

Sanitarana mreža se nakon vodomera cevovodom Ø25mm od PE materijala usmerava ka objektu- svakom poslovnom prostoru za potrebe sanitarnih mokrih čvorova u delu poslovnih prostora (svaki poslovni prostor je sa jednim toaletom- wc i lavabo),

Hidrantska instalacija se nakon uređaja za povišenje pritiska razvodi ka unutrašnjim hidrantima u objektu. Predviđena su 3 unutrašnja hidranta Ø50mm.

Za obezbeđenje potrebnog pritiska u unutrašnjoj hidrantskoj mreži objekta, predviđena je ugradnja jednog hidrocila koji se postavlja u poseban šaht na parceli objekta. Postrojenje je sa „by-pass“-om iza koga je predviđen odvojen vodovodni razvod sa nepovratnim ventilima za hidrantsku mrežu (Ø65mm). Van objekta je cev od polietilena Ø65mm, a u objektu su cevi prečnika Ø65mm i Ø50mm od čeličnopocinkovanog materijala.

Kompletni razvod sanitarne poslovne vode u objektu sa tri posebna poslovna prostora skaldišta je dimenzija Ø25mm-15mm i predviđen je od polipropilenskih vodovodnih cevi i fittinga odgovarajućih prečnika, dok se hidrantski razvod unutrašnje hidrantske mreže u objektu od čelično-pocinkovanih cevi.

Sanitarna mreža

U poslovnom objektu sa tri poslovna prostora planirani su toaleti sa WC-om i lavaboom (za svaki poslovni prostor posebno). Nakon vodomera do poslovnog objekta, sanitarna vodovodna instalacija je od PE cevi prečnika Ø25mm. Kako svaki poslovni prostor ima nezavisan ulaz u svoj lokal, predviđeno je da se ka svakom ulazu uvodi posebna interna sanitarna instalacija Ø25mm, a zatim u svakom poslovnom prostoru ugradi kontrolni vodomerni Ø15mm (radi praćenja utrošene vode i pravilne raspodele plaćanja).

Vodovodne horizontale u objektu sa tri poslovna prostora su od polipropilanskih cevi Ø25mm-15mm ušlicovane i termoizolovane. Vodovodni razvod se proverava na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) sterilise i dobro ispira. Ugrađuje se sva potrebna vodovodna armatura i fiinzi (zatvarači, kolena...).

Vodovodne horizontale u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točecih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu je potrebno ispitati na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) sterilisati i dobro isprati. Propusni ventil "MS" ugraditi kod svakog točeceg mesta gde se ugrađuje zidna baterija, holender, vodikotlić, protočni bojler i stojeće baterije priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Predviđena je priprema tople vode električnim bojlerima (od 10 litara). Prečnici cevovoda tople vode određeni su na osnovu hidrauličkog opterećenja potrošača - jedinica opterećenja. Vodovodne cevi, tople i hladne vode zaštićene su termo izolacijom.

Hidrantska mreža

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih

objekata i objekata javne namene ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019, član 57.) i Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", broj 3/2018) za predmetni poslovni objekat potrebna je unutrašnja hidrantska mreža – istovremeni rad 2 unutrašnja hidranta 2,5l/s x 2=5l/s, kao i spoljašnja hidrantska mreže – rad 2 spoljašnja hidranta u količini od 10/s koji će se obezbediti sa ulične vodovodne mreže.

Na osnovu hidrauličkog proračuna gubitaka u hidrantskoj instalaciji, za potrebe hidrantske mreže neophodno je obezbediti uređaj za povišenje pritiska.

Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja i uslovljeni su zahtevima unutrašnje hidrantske mreže i raspoloživim pritiskom kao i količinama vode-kapacitetom iz postojećeg uličnog vodovoda. Uređaj bi se postavio u posebnom šahtu nakon vodomernog šahta, dimenzija 2.0x2.5x2.0m.

Potreban napor postrojenja je $H=10\text{m}$, a potreban proticaj $Q=5\text{l/sec}$, pa je neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem USVOJENO JE PROTIVPOŽARNO POSTROJENJE: GSR 1503-3Ri, visine dizanja $H=13\text{--}28\text{m}$, količine $Q=4\text{--}11,4\text{ l/s}$, (2+1, sa dve radne i jednom rezervnom pumpom) priključak na dotoku i potisu Ø65mm, 1.5kW/3,4A, sa mobilnom muljnom pumpom i ventilacijom (ili postrojenje slično, drugog proizvođača).

Poslovni objekat spratnosti P, planiran je tako da svaki poslovni prostor sa tri poslovna prostora (br.1, br.2 i br.3) imaju nezavisne ulaze, odnosno nemaju zajedničke prostorije.

Poslovni prostor br. 1 je površine $P_{\text{neto, ppbr.1}}=549.35\text{m}^2$, dok su poslovni prostori br.2 i br.3 površina manjih od 150m^2 ($P_{\text{neto, ppbr.2}}=120.77\text{m}^2$; $P_{\text{neto, ppbr.3}}=126.23\text{m}^2$).

U objektu su postavljena tri unutrašnja hidranta Ø50mm raspoređeni tako da pokrivaju kompletan poslovni prostor br.1 (radius 15m+5m), s obzirom da je njegova površina veća od 150m^2 . Zidni hidranti se postavljaju na visini od 1,5m od poda. Za poslovne prostore br.2 i br.3 nisu predviđeni hidranti, ali se predviđaju protivpožarni aparati S-9.

Vodovodne instalacije hidrantske mreže se nakon vodomera usmeravaju u vodovodni šaht sa uređajem za povišenje pritiska. Nakon uređaja hidrantska instalacija od PE cevi se uvodi u objekat ka unutrašnjim hidrantima Ø50mm H1, H2 i H3.

U unutrašnjosti objekta hidrantske mreže je od čeličnih cevi prečnika Ø50mm. Celokupna mreža je sa odgovarajućim fitinzima i armaturom (zatvarači), mora biti proverena na probni pritisak 10bara (dvostruki radni pritisak) isprana i adekvatno sterilisana. Prečnici cevovoda određeni su na osnovu hidrauličkog proračuna prema potrebama za vodom.

KANALIZACIONA MREŽA

Fekalna kanalizacija

Predviđa se nov kanalizacioni priključak Ø160 u padu 2% dužine 21,8m na postojeći ulični kanalizacioni silaz (78,63/76,28) kanalizacionog magistralnog cevovoda Ø200mm od PVC cevi U Ulici JNA..

Na parceli objekta do na 60cm od regulacione linje predviđena je kanalizaciona revizija/šaht (granični revizionni silaz) u kome je predviđena kaskada od 0.6m.

Položaj kanalizacione revizije je usklađen sa položajem ulične kanalizacione revizije/šahta na koju je previđeno priključenje, položajem planiranog vodovodnog priključka i planiranog novog vodomernog šahta – kako ne bi došlo do ukrštanja planiranog vodovodnog i planiranog kanalizacionog priključka.

Spoljnu kanalizacionu mrežu izvesti od PVC cevi i delova (Ø160mm) u padu 2% ka graničnom revizionnom silazu. Cevi se postavljaju na sloju peska od 10 cm i preko cevi nadslojem peska od 5 cm, u rov širine 80cm i na dubini od oko 0,80m

Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od tvrdih PVC kanalizacionih cevi (Ø110mm, Ø75mm i Ø50mm) i komada postavljenih u padu od 2 %. Cevi postaviti na sloju peska od 10 cm i preko cevi nasuti pesak 5 cm. Vidne cevi okačiti za konstrukciju na svakih max 2,00 m obujmicama (perforirana traka) tj kukama za zid ili konstrukciju. Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90°, napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev se na mestu otvora zaštićuje izolacionom trakom.

U podu toaleta predviđeni su slivnici dn 75 komplet, sva skretanja su sa lukovima 450 na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran

i sakriven od pogleda.

Za objekat je predviđena jedna kanalizaciona vertikalna Ø110mm koja obezbeđuje nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacione vertikale vodi horizontalni razvod od svakog izlivenog mesta sanitarnog objekta,.

Kanalizaciona vertikale izlazi iznad krova oko 50cm i završavaju se ventilacionom glavom VG Ø125mm. Postavljanje odvodne kanalizacione cevi: cev se polaže u rov širine 80cm i na dubini od 0,80m. Cev se polaže na sloj peska tako da se lakše izvodi nagib, drenaža terena i ravnomerno prenošenje pritiska ostalih naležućih slojeva. Preko peska ide sloj zemlje od 50cm, oprezno se nabija ručnim nabijačima, dodaje se još 20cm sloja zemlje koja se takođe nabija.

Atmosferska kanalizacija

Na predmetnoj lokaciji ne postoji atmosferska kanalizacija. Predviđa se upuštanje atmosferskih voda sa krova objekata koje se putem olučnih vertikala upuštaju u zelenu površinu na parceli objekta

SANITARNI OBJEKTI

Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda klase A. Spoj objekata sa kanalizacionom mrežom izvršiti pomoću plastičnih cevi odgovarajućeg prečnika, a montažu na zid i pod izvesti odgovarajućim zavrtnjima, kako bi se izbegla korozija na objektima i uređajima.

Snabdevanje toplom vodom u kupatilima vršiće se iz električnog bojlera-10l/2kw. Umivaonike montirati na visini od 85cm od poda sa jednoručnim stojećim baterijama.

Predviđene su WC šolje sa ugradbenim vodokotlićima. Umivaonici su opremljeni stojećim baterijama. Uz umivaonik je predviđena ugradnja odgovarajućeg niklovanog sifona. Uz sanitarnu opremu se isporučuje i montira odgovarajuća galanterija.

Izvođač je dužan da sve radove izvede pridržavajući se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu vrstu radova.

HIDARULIČKI PRORAČUN:

Vodovod

Proračun hidrauličkih gubitaka sanitarne i hidrantske mreže rađen je po Brixu
Potrebne količine vode poslovnog objekta sa kuhinjom i dva toaleta, iznose:

Sanitarni objekti	Broj	j.o.	Σ j.o.
WC	3	0.25	0,75
Umivaonik	3	0.5	1,5
Ukupno sanitarni potrošači			2,25
unutrašnji hidrant	3	400	400
Ukupno hidrantski potrošači			400
Ukupno			402,25

Sanitarna mreža:

Potreban proticaj sanitarne vode iznosi $Q = 0,25 \times \sqrt{\Sigma j.o.} = 0,25 \times \sqrt{2,25} = 0,34 \text{ l/s}$.

Predviđene su PE i PP vodovodne cevi.

Pritisak u gradskoj meži je oko 3,0 bara, usvojena sanitarna instalacija Ø25mm

r.br.	trasa cevovoda	prečnik	j.o.	L	gubitak	dh
	od - do	mm		m	m/m	m
1	1 2	15	0.25	1.2	0.15	0.18
2	2 3	25	0.75	25.1	0.02	0.502
3	3 4	25	1.5	0.4	0.04	0.016
5	4 vodomera	25	2.25	46.4	0.07	3.248
6	vodomera priključak	65	402,25	23.7	0.09	2.133
Gubici (m)						6.079

gubitak na kritičnom putu = 6,08m

gubitak na vodomera = 2,5m

gubitak na geodetsku visinu = 4m

potreban nadpritisak 5m

Ukupno gubici = 6,08 + 2,5 + 4 + 5 = 17,58m – ima dovoljno pritiska ostaje 12,42m

Hidrantska mreža:

U unutrašnjosti objekta-poslovni prostor br.1 predviđene su pocinkovane vodovodne cevi, dok je spoljašnji hidrantski razvod od PE cevi..

Potreban proticaj unutrašnje hidrantske mreže iznosi $Q=5$ /s, u vodovodnoj mreži pritisak je oko 3bara.

Predviđen je istovremeni rad dva unutrašnja hidranta, usvojena hidrantska instalacija Ø65/50mm za spoljni i unutrašnji hidrantski razvod od PE i čeličnog materijala.

r.br.	trasa cevovoda	prečnik	j.o.	L	gubitak	dh
	od - do	mm		m	m/m	m
1	H3 H2	50	100	23.95	0.11	2.6345
2	H2 H1	65	400	19.6	0.07	1.372
4	H1 vodomera	65	400	9,3	0.09	0.837
5	vodomera priključak	65	400	23.7	0.09	2.133
Gubici (m)						6.9765

gubitak na hidrantskoj instalaciji = 6,98m

gubitak na vodomera = 2,5m

gubitak na geodetsku visinu = 1.5 + 2,5 = 2.50m

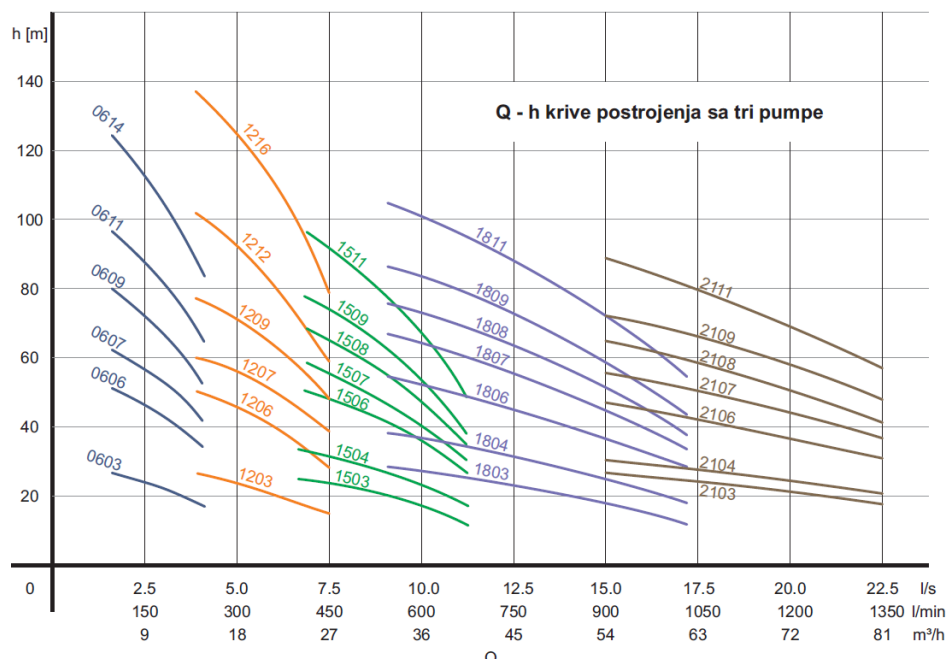
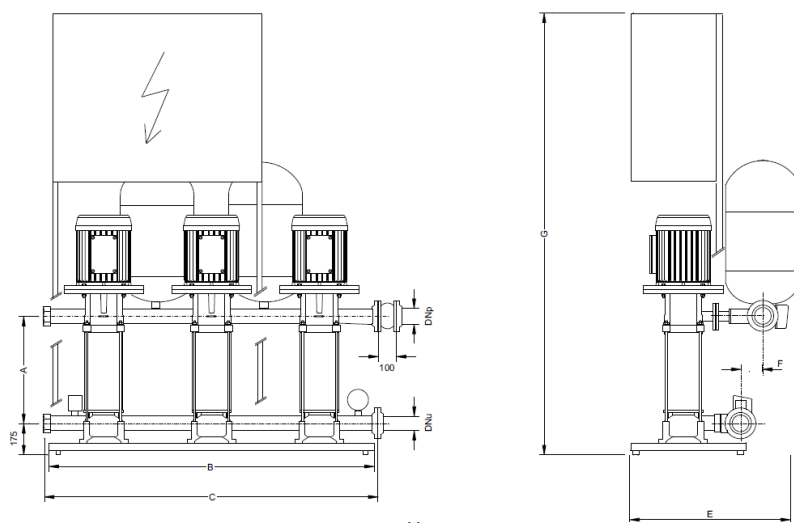
potreban nadpritisak 25m

Ukupno gubici = 6,98 + 2,5 + 4 + 25 = 38,48m

Potreban pritisak za hidrantsku instalaciju iznosi: 38,48m, tako da sa raspoloživim pritiskom u mreži od 3bara nema dovoljno pritiska:

$38,48m - 30 = 8,48m$ – nema dovoljno pritiska iz ulične vodovodne mreže

Za obezbeđenje dovoljnog pritiska i količine vode u hidrantskoj mreži, predviđa se ugradnja postrojenja za povišenje pritiska GSR 1503-3RI, visine dizanja $H=13-28m$, količine $Q=4-11,4$ l/s, (2+1, sa dve radne i jednom rezervnom pumpom) priključak na dotoku i potisu Ø65mm, 1.5kW/3,4A, sa mobilnom muljnom pumpom i ventilacijom (ili postrojenje slično, drugog proizvođača). Dimenzije postrojenja su: širina 1100mm, visina 1450mm i dubina 750mm



Tip hidrostanice	Broj pumpi	Karakteristike		Pumpa			Dimenzije								Masa [kg]		
		Napor [m]	Protok [l/s]	Tip	Elektromotor		A	B	C	DNu	DNp	E	F	G			
					Snaga [kW]	Struja [A]											
GSR 0603-3 RI	3	28 - 12	1,65 - 5,4	URS 0603	0,75	2,0	195	980	1100	50	50	750	95	1450	168		
GSR 0606-3 RI		54 - 22		URS 0606	1,1	2,7	285							1450	185		
GSR 0607-3 RI		63 - 27		URS 0607	1,1	2,7	315							1450	189		
GSR 0609-3 RI		80 - 34		URS 0609	1,5	3,4	375							1550	196		
GSR 0611-3 RI		97 - 40		URS 0611	2,2	4,8	435							1550	207		
GSR 0614-3 RI		124 - 51		URS 0614	3,0	6,5	525							1650	226		
GSR 1203-3 RI	3	28 - 15	2,5 - 7,5	URS 1203	1,1	2,7	210							1450	182		
GSR 1206-3 RI		55 - 29		URS 1206	1,5	3,4	315							1450	193		
GSR 1207-3 RI		64 - 33		URS 1207	1,5	3,4	350							1450	198		
GSR 1209-3 RI		83 - 44		URS 1209	2,2	4,8	420							1550	210		
GSR 1212-3 RI		111 - 59		URS 1212	3,0	6,5	525							1650	231		
GSR 1216-3 RI		148 - 79		URS 1216	4,0	8,1	665							1800	258		
GSR 1503-3 RI	3	28 - 13	4,0 - 11,4	URS 1503	1,5	3,4	237			65	65			750	95	1450	202
GSR 1504-3 RI		37 - 17		URS 1504	1,5	3,4	281									1450	208
GSR 1506-3 RI		56 - 26		URS 1506	2,2	4,8	369									1550	222
GSR 1507-3 RI		65 - 30		URS 1507	2,2	4,8	413									1550	226
GSR 1508-3 RI		74 - 34		URS 1508	3,0	6,5	457									1650	241
GSR 1509-3 RI		85 - 39		URS 1509	3,0	6,5	501									1650	247
GSR 1511-3 RI	3	103 - 47	6,1 - 17,0	URS 1511	4,0	8,1	589									1800	273
GSR 1803-3 RI		30 - 14		URS 1803	2,2	4,8	255									1550	218
GSR 1804-3 RI		40 - 18		URS 1804	2,2	4,8	305									1550	223
GSR 1806-3 RI		60 - 28		URS 1806	3,0	6,5	405									1650	245
GSR 1807-3 RI		70 - 32		URS 1807	3,0	6,5	455									1650	251
GSR 1808-3 RI		80 - 38		URS 1808	4,0	8,1	505									1800	277
GSR 1809-3 RI	3	90 - 43	8,2 - 22,5	URS 1809	5,5	11,0	555			80	80			2050	314		
GSR 1811-3 RI		110 - 52		URS 1811	7,5	15,0	655							2050	482		
GSR 2103-3 RI		31 - 18		URS 2103	2,2	4,8	255							1650	218		
GSR 2104-3 RI		41 - 24		URS 2104	3,0	6,5	305							1650	244		
GSR 2106-3 RI		65 - 36		URS 2106	4,0	8,1	405							1800	277		
GSR 2107-3 RI		72 - 39		URS 2107	4,0	8,1	455							1800	287		
GSR 2108-3 RI	82 - 44	URS 2108		5,5	11,0	505	2050							311			
GSR 2109-3 RI	90 - 50	URS 2109		5,5	11,0	555	2050							315			
GSR 2111-3 RI	110 - 61	URS 2111		7,5	15,0	655	2050							330			

Fekalna kanalizacija

Poslovni objekat

Sanitarni pribor	Br. uređaja N (ком)	Ekv. faktor K	Jed. protok q0 (l/s)	Ekv. broj K x N (ком)	Proc. upotrebe P (%)	Protok $Q=(N \times P \times q_0)/100$
WC sa niskim ispiračem	3	6	2	180	5.3	0.318
Umivaonik/lavabo	3	0.5	0.17	11	16.2	0.08262
UKUPNO - Q (l/s)						0.4

Usvojeno:

Za ukupnu količinu otpadne vode 0,4/s usvojena je cev Ø160mm nagiba nagiba 2% od PVC-a (proticaj $Q=8,6/s$, brzine oticaja $v=0,98m/s$, punjenja 0,5D).

Tehnički opis elektroenergetskih instalacija

A. NAPAJANJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

Od TS JNA izgraditi NN kablovski vod kablom tipa PP00-A 4x150mm² do KPK EV-2P ugrađenog na fasadi objekta.

Pored KPK EV-2P ugraditi KPK EV-1P i povezati sa KPK EV-2P pre osigurača kablom PP00-A 4x16mm².

Na fasadi iznad KPK EV-2P ugraditi POMM4 šemiran po šemi PI-1C sa SMT i poluindirektnom mernom grupom za napajanje razvodnog ormara poslovnog prostora 1 RO-. KPK-EV2 i POMM4 povezati kablom PP00 4x95mm².

Na fasadi pored POMM4 ugraditi POMM-2X sa dva trofazna brojlara sa GPRS-om za napajanje razvodnih ormara poslovnih prostora 2 i 3 RO-2 i RO-3. POMM-2X povezati sa drugog sloga osigurača iz KPK EV-2P kablom tipa PP00 4x35mm².

Iznad KPK EV-1P ugraditi POMM-1 za hidrotil za protivpožarnu mrežu i povezati ga kablom tipa PP00 4x10mm².

B. RAZVODNI ORMARI

Oprema svih razvodnih ormara je definisana odgovarajućim jednopolnim šemama i predmerom radova.

Razvodni ormari RO-1, RO-2, RO-3 i RO-H su izrađeni od dva puta dekapiranog lima, sa vratima sa bravom i ključem, za montažu na zid, sa glavnim prekidačem, u zaštiti IP43.

C. INSTALACIJA PRIKLJUČNICA I PRIKLJUČNIH MESTA

U svim prostorijama je predviđen dovoljan broj monofaznih "šuko" priključnica u boji i tipu po izboru Investitora. Tip, broj i mesto ugradnje su određeni prema nameni prostora i idejnom rasporedu opreme iz arhitektonskog projekta.

Pored "šuko" priključnica opšte namene, predviđene su i priključnice sa poklopcem, IP44, za priključak bojlera u toaletima na 0,5m od kote poda,

Polaganje kablova je predviđeno u zidu u zaštitnim cevima.

D. INSTALACIJA OSVETLJENJA

Projektom su predviđene sledeće vrste osvetljenja u objektu:

- Opšte osvetljenje
- Evakuaciono i informaciono osvetljenje na putevima evakuacije iz objekta.

U svim prostorijama su predviđene svetiljke sa LED izvorima svetlosti. Broj i mesto svetiljki je određen prema nameni prostora.

Lokalno uključenje/isključenje osvetljenja je predviđeno odgovarajućim prekidačima, pored ulaznih vrata u prostoriju.

Osvetljenje puteva evakuacije, se ostvaruje pomoću nadgradnih svetiljki sa LED 1x4W, IP40 opremljenim potrebnim oznakama "IZLAZ" za pokazivanje smera kretanja u slučaju nestanka napona iz mreže, ravnomerno raspoređenim da pružaju dovoljan osvetljaj puteva. Svetiljke su sa NiCd baterijama i ispravljačem, koje daju autonomiju od 3h. Evakuaciono i informaciono osvetljenje je projekovano u skladu sa odredbama standarda SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 i SRPS EN 50172

E. INSTALACIJA ZAŠTITE OD INDIREKTOG DODIRA

Kao zaštita od indirektnog dodira predviđa se zaštita automatskim isključenjem napajanja, primenom TT sistema.

U el. instalaciji novoprojektovanog objekta je predviđen sistem zaštite od previsokog napona dodira tipa TT, što je obrazloženo priloženim proračunom. Zaštitni (PE) provodnik u instalaciji objekta povezuje se na uzemljivač objekta preko zaštitne sabirnice u OMM. U skladu sa propisanim vremenima i dozvoljenim naponom dodira kod ovog sistema, predviđeno je automatsko isključenje napajanja u slučaju kvara, delovanjem ZUDS, predviđenim za postavljanje u razvodnim tablama.

Glavno izjednačenje potencijala, je predviđeno povezivanjem svih metalnih delova opreme i neelektričnih instalacija u objektu na GSIP – Cu sabirnica 30x5 mm, u posebnom ormanu sa vratima (KSU). Na GSIP se povezuju:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| - RO-1 | P/F 1x50mm ² |
| - RO-2, RO-3 | P/F 1x16mm ² |
| - temeljni uzemljivač | FeZn 25x4mm |
| - metalni delovi ViK | PP00-Y 1x16mm ² |

U mokrim čvorovima je predviđeno dopunsko izjednačenje potencijala svih metalnih masa (prema detalju), tako što se iste povezuju na sabirnu kutiju PS-49 (ispod umivaonika na 0.3m od poda), provodnicima P/F-Y-1x4mm² u PVC cevima, a kutije se povezuju sa PE šinama u razvodnim tablama stanova kablovima P-Y-1x6mm².

Predviđeno je povezivanje metalnih konstrukcija na fasadi i ostalih metalnih masa unutar objekta, na uzemljivač, trakom FeZn 25x4mm.

Na električnu opremu primenjuju se tehničke mere zaštite od direktnih dodira prema SRPS HD 60364-5-52.

F. GROMOBRANSKA INSTALACIJA I UZEMLJENJE

Gromobranska instalacija se sastoji iz spoljašnje i unutrašnje instalacije. Spoljašnja gromobranska instalacija ima zadatak da prihvati i odvede u zemlju energiju atmosferskog pražnjenja i sastoji se iz tri sistema: prihvatnog sistema, spustnih provodnika i uzemljivača.

Unutrašnja gromobranska instalacija smanjuje opasna dejstva atmosferskog pražnjenja u unutrašnjosti štice objekta i obezbeđuje izjednačenje potencijala radi sprečavanja pojave opasnih indukovanih napona, kao i prodor prenapona atmosferskog porekla.

Prema klasifikaciji objekata na osnovu efekata udara groma, objekat spada u uobičajene objekte i prema SRPS EN 62305-1:2011.

- Nivo zaštite:

Proračunom je određen IV nivo zaštite prema SRPS EN 62305-1:2011, za ceo objekat u skladu sa tim je projektovana gromobranska instalacija.

Na krovu objekta je postavljena hvataljka sa uređajem za rano startovanje za prihvatanje direktnog atmosferskog pražnjenja. Poslovno proizvodni objekat se nalazi u zoni zaštite postojeće štapne hvataljke sa uređajem za rano startovanje.

- Uzemljivač:

Predviđa se temeljni uzemljivač, rasporeda tipa "B", kod koga je zadovoljen uslov za srednji geometrijski poluprečnik uzemljivača: $r \geq I_1$, prema SRPS EN 62305-1:2011, tačka 2.3.3.2. gde je I_1 minimalna dužina uzemljivača. Uzemljivač se predviđa vodom FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, položenim u temelju, ispod hidroizolacije. Svi spusni provodnici su spojeni sa uzemljivačem, a spojevi su izvedeni ukrsnim komadom SRPS N.B4.936/III i zaštićeni od korozije.

Priključak odvoda na uzemljivač izvodi se trakom koja se postavlja ispod temelja, a zatim vodi po stubovima do mesta za povezivanje sa ispitnim spojem.

Od sabirnice za izjednačenje potencijala "SIP", do temeljnog uzemljivača polaže se vod FeZn 25x4 SRPS N.B4.901Č.

Kontrolu gromobranske instalacije nakon završetka radova treba da izvrši nadležna institucija i da izda odgovarajući Atest.

Celokupna elektro instalacija mora prilikom postavljanja i/ili kada je završena, ali pre predaje korisniku biti pregledana i ispitana u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona.

G. STRUKTURNI KABLOVSKI SISTEM – SKS

Priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na optičku mrežu Telekom Srbija

Od objekta do pristupnog kablovskog okna predviđeno je polaganje PE cevi $\Phi 40\text{mm}$ na dubinu 0,8m.

Pri polaganju voditi računa o minimalnom prečniku savijanja kablova.

Na fasadi pored mesta ulaska kablova postaviti optički distributivni orman ODO na kom će biti izvršena terminacija privodnog optičkog kablova.

Zbog fleksibilnosti telefonskog razvoda i zahteva lokalne računarske mreže (LAN) u objektu je predviđena zajednička kablovska instalacija – strukturno kabliranje, kojom će se obuhvatiti zidne priključnice, kablovi za vezu između priključnica izvodi za WiFi. Sve telefonske i računarske instalacije u objektu predviđene su sa halogen free SFTP kablovima i opremom kategorije 6 u skladu sa odgovarajućim standardima. Koncentracija instalacija telefonsko / računarske mreže predviđena je u RACK ormaru smeštenom u kancelariji na spratu.

RACK ormani lokala su predviđeni u lokalima. U ormanu dimenzija 600x600mm visine 15U su predviđeni kasete za splajsovanje optičkih vlakana, element za rezervu optičkog kablova, optički razdelnik, medija konvertor, patch paneli, napojna letva sa 10 šuko utičnica, ventilator, montažne šine, ranžirni paneli, ranžirni prstenovi.

Od rack ormara do svakog priključka se vodi kabl FTP 4x2x0.5 cat 6a.

Razvod kablova u lokalima je predviđen delom na kablovskim nosačima a delom u cevima u zidu i na obujmicama. Od kablovskih nosača do utičnica instalacioni kablovi se vode u instalacionim cevima.

Neoklopljeni kablovi lokalne strukturne mreže se terminiraju na RJ45 mikro utičnicama koje se potom ugrađuju u mini prespojni panel od prvog do n-tog mesta na panelu. Svi kablovi i elementi za prespajanje moraju biti adekvatno obeleženi, a prema TIA/EIA-606 standardu, a u skladu s šemom obeležavanja koju je odobrio investitor. Obeležavanje izvršiti i na drugom kraju kablova i utičnica.

H. OSTALO

Svi materijali moraju biti prvoklasnog kvaliteta, a radovi izvedeni stručnom radnom snagom za predmetne vrste radova.

Za bilo kakve izmene u odnosu na projektnu dokumentaciju neophodno je pribaviti pismenu saglasnost projektanta ili nadzornog organa.

Svi delovi ovog projekta čine jednu celinu i sve što je predviđeno bilo kojim delom (opis, premer, crteži) ne može se priznati kao naknadni rad.

Sve delove izvesti prema propisima, preporukama, standardima nadležnih ustanova i preduzeća, važećim u Kovinu.

tehnički opis sastavio:
Valentin Dragin mast.inž.arh.



1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 Prikaz površina

POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI P

POSLOVNI PROSTOR BR.1

Br.	Namena prostorije	Pod	Površina
1.1	Prodajni prostor	Ker. pločice	479.04m ²
1.2	Kabine za presvlačenje	Ker. pločice	19.38m ²
1.3	Magacinski prostor	Ker. pločice	34.21m ²
1.4	Pretprostor	Ker. pločice	11.39m ²
1.5	Sanitarni čvor	Ker. pločice	5.33m ²
UKUPNO NETO POSLOVNI PROSTOR 1			549.35m ²

POSLOVNI PROSTOR BR.2

Br.	Namena prostorije	Pod	Površina
2.1	Prodajni prostor	Ker. pločice	116.48m ²
2.2	Pretprostor	Ker. pločice	2.25m ²
2.3	Toalet	Ker. pločice	2.04m ²
UKUPNO NETO POSLOVNI PROSTOR 2			120.77m ²

POSLOVNI PROSTOR BR.3

Br.	Namena prostorije	Pod	Površina
3.1	Kafe - restoran	Ker. pločice	121.94m ²
3.2	Pretprostor	Ker. pločice	2.25m ²
3.3	Toalet	Ker. pločice	2.04m ²
UKUPNO NETO POSLOVNI PROSTOR 3			126.23m ²

UKUPNO NETO POSLOVNI OBJEKAT		796.35m ²
UKUPNO BRUTO POSLOVNI OBJEKAT		869.00m ²

1.7.	Grafička dokumentacija		
	1.7.1	Situaciono rešenje	1:250
	1.7.2	Osnova temelja	1:100
	1.7.3	Osnova prizemlja	1:100
	1.7.4	Osnova krovne konstrukcije	1:100
	1.7.5	Osnova krovnih ravni	1:100
	1.7.6	Preseci	1:100
	1.7.7	Fasade	1:100

LEGENDA:

Granice buduće katastarske parcele

Granice parcele koje se brišu

Planirani saobraćajni priključak

Manipulativne površine

Zelene površine

Gravevinska linija planiranog objekta

Regulaciona linija

Parking mesto

Kontejner za komunalni otpad

Ulaz u objekat

Kolski pristup objektu i parceli

Vodovodne instalacije

Hidrantska mreža

Kanalizacione instalacije

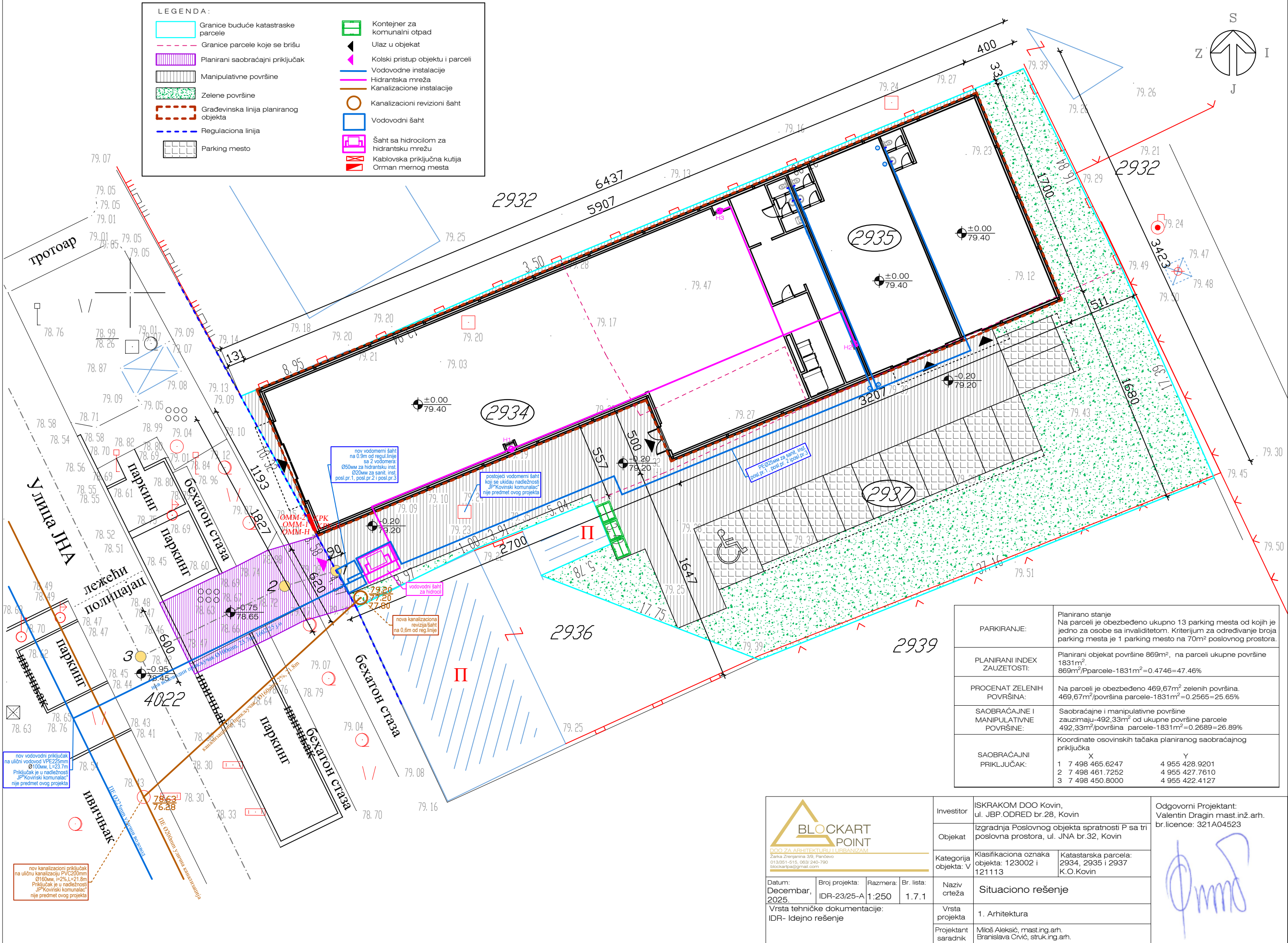
Kanalizacioni revizionni šaht

Vodovodni šaht

Šaht sa hidrociplom za hidrantsku mrežu

Kablovska priključna kutija

Orman mernog mesta



PARKIRANJE:	Planirano stanje Na parceli je obezbeđeno ukupno 13 parking mesta od kojih je jedno za osobe sa invaliditetom. Kriterijum za određivanje broja parking mesta je 1 parking mesto na 70m ² poslovnog prostora.								
PLANIRANI INDEX ZAUZETOSTI:	Planirani objekat površine 869m ² , na parceli ukupne površine 1831m ² . 869m ² /površina parcele-1831m ² =0.4746=47.46%								
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA:	Na parceli je obezbeđeno 469,67m ² zelenih površina. 469,67m ² /površina parcele-1831m ² =0.2565=25.65%								
SAOBRAĆAJNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE:	Saobraćajne i manipulativne površine zauzimaju-492,33m ² od ukupne površine parcele 492,33m ² /površina parcele-1831m ² =0.2689=26.89%								
SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:	Koordinate osovinskih tačaka planiranog saobraćajnog priključka <table><tr><td>X</td><td>Y</td></tr><tr><td>1 7 498 465.6247</td><td>4 955 428.9201</td></tr><tr><td>2 7 498 461.7252</td><td>4 955 427.7610</td></tr><tr><td>3 7 498 450.8000</td><td>4 955 422.4127</td></tr></table>	X	Y	1 7 498 465.6247	4 955 428.9201	2 7 498 461.7252	4 955 427.7610	3 7 498 450.8000	4 955 422.4127
X	Y								
1 7 498 465.6247	4 955 428.9201								
2 7 498 461.7252	4 955 427.7610								
3 7 498 450.8000	4 955 422.4127								

BLOCKART POINT

DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM

Zanka Zrenjanina 330, Pančevo

013.551-515, 063/240-790

blockartpa@gmail.com

Datum:
Decembar,
2025.

Broj projekta:
IDR-23/25-A

Razmera:
1:250

Br. lista:
1.7.1

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDR- Idejno rešenje

Investitor
ISKRAKOM DOO Kovin,
ul. JBP. ODRED br.28, Kovin

Objekat
Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa tri poslovna prostora, ul. JNA br.32, Kovin

Kategorija objekta: V

Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113

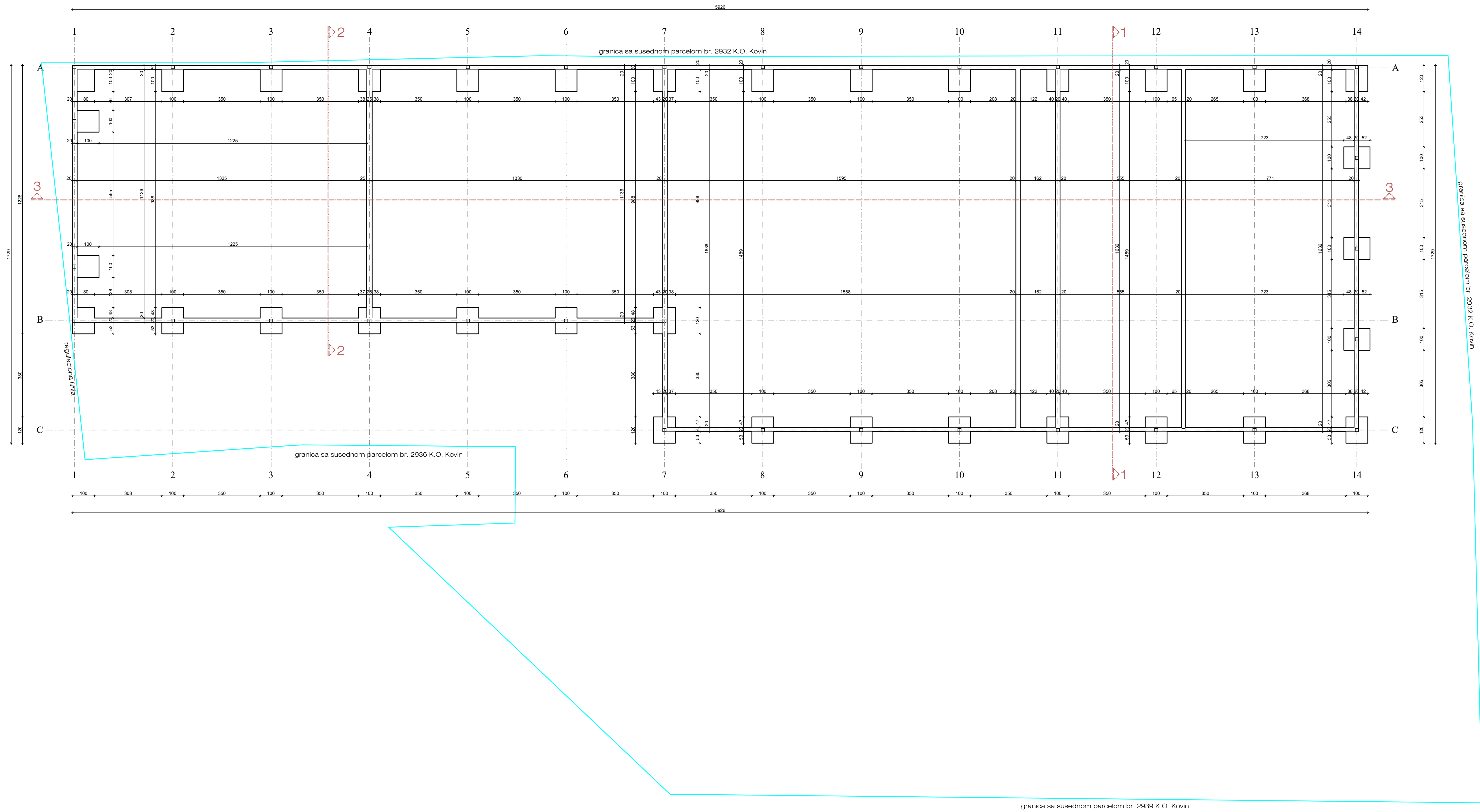
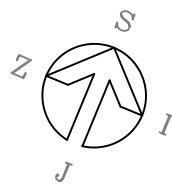
Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O.Kovin

Situaciono rešenje

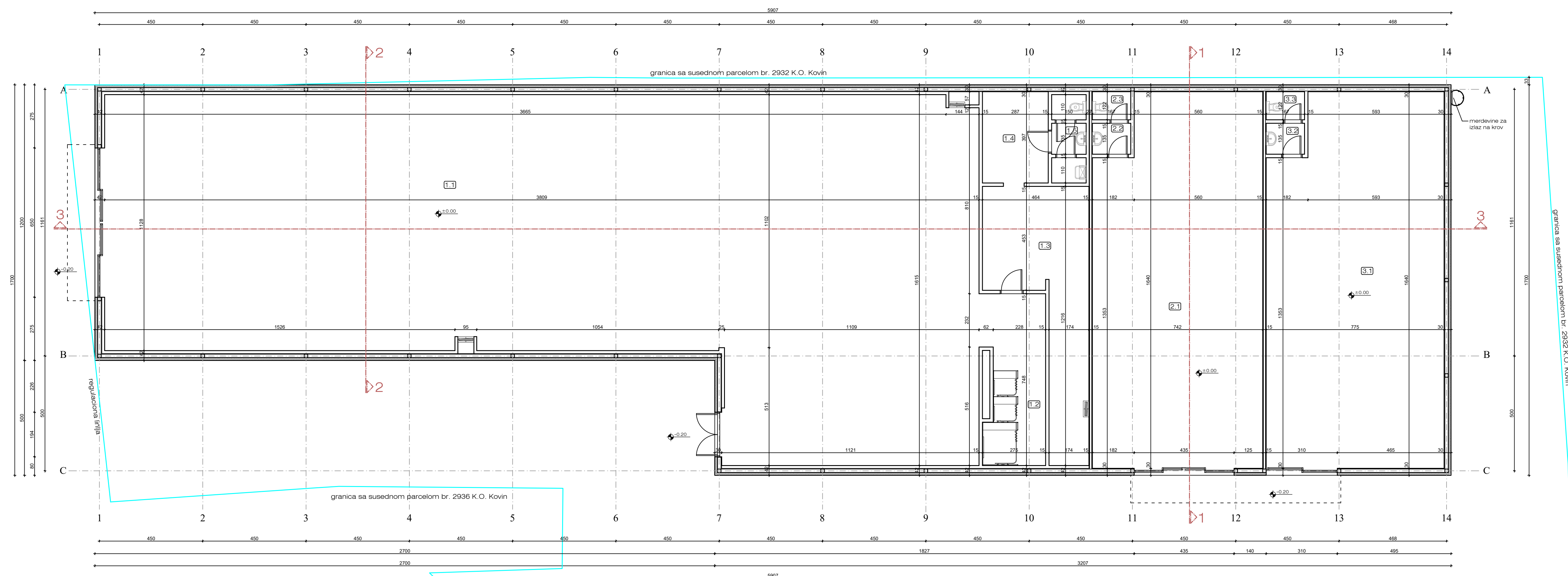
Vrsta projekta
1. Arhitektura

Projektant saradnik
Miloš Aleksić, mast.ing.arh.
Branislava Crnić, struk.ing.arh.

Odgovorni Projektant:
Valentin Dragin mast.inž.arh.
br.licence: 321A04523



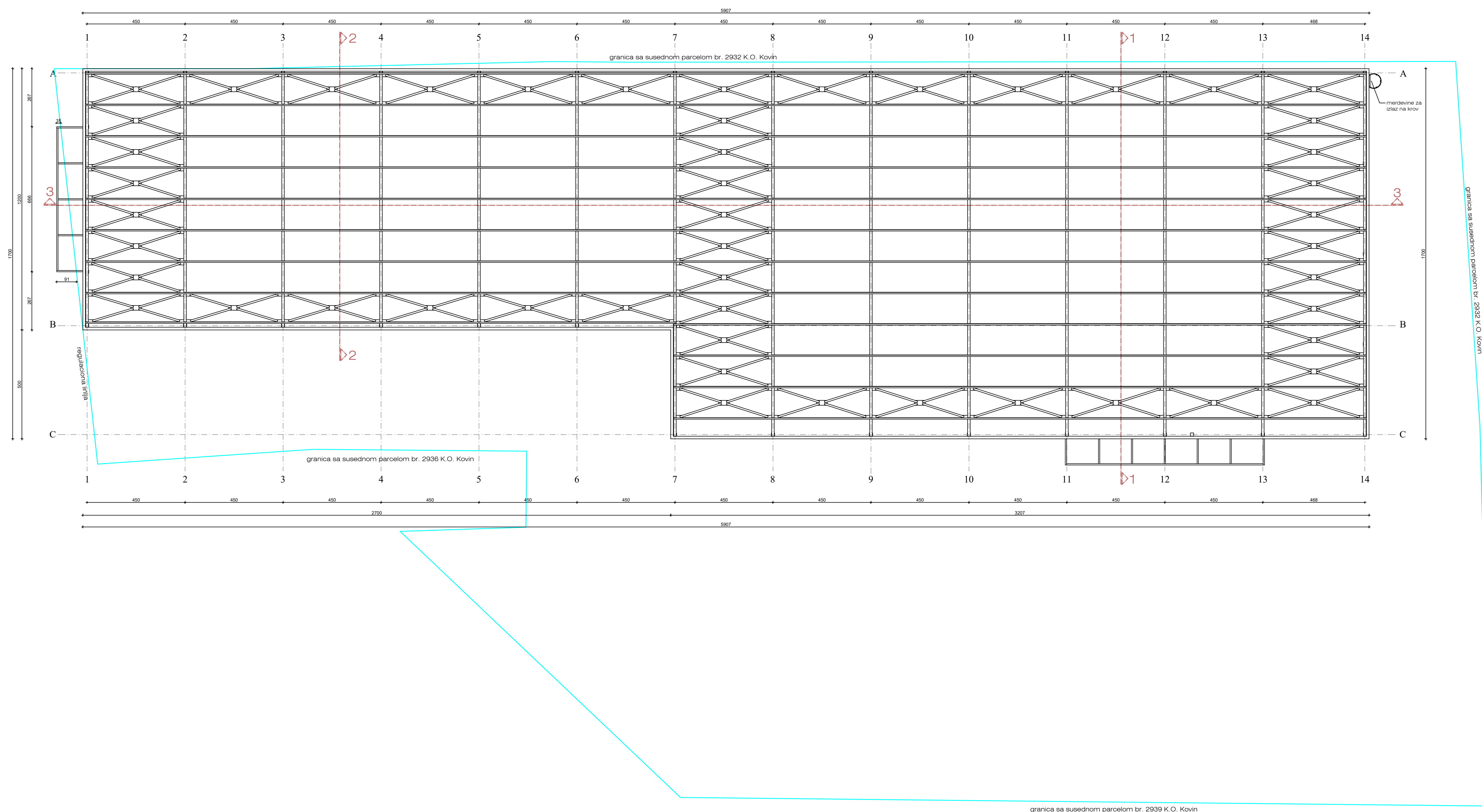
<div><div><div><div><div></div><div>BLOCKART</div><div>POINT</div></div><div><div>IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA</div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div></div></div><div><div>Datum: Decembar, 2025.</div><div>Ime projekta: IDR-23/25-A</div><div>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR- Idejno rešenje</div></div><div><div>Br. lista: 1</div><div>Razmera: 1:100</div><div>Br. lista: 1.7.2</div></div><div><div>Naziv: Osnova temelja</div><div>Vrsta projekta: 1. Arhitektura</div><div>Projektant: Miloš Aleksić, master ing. arh.</div><div>Projektant saradnik: Branislava Čivić, struk. ing. arh.</div></div></div><div><div>Investitor: ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP OTORED br.28, Kovin</div><div>Objekat: Izgradnja Poslovnog objekta spratnost P sa 6n poslovnim prostorom, ul. JNA br.32, Kovin</div><div>Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113</div><div>Klasifikaciona oznaka objekta: 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin</div></div><div><div>Odgovorni Projektant: Valentin Dragin, master ing. arh. br.licence: 321A04503</div><div></div></div></div>




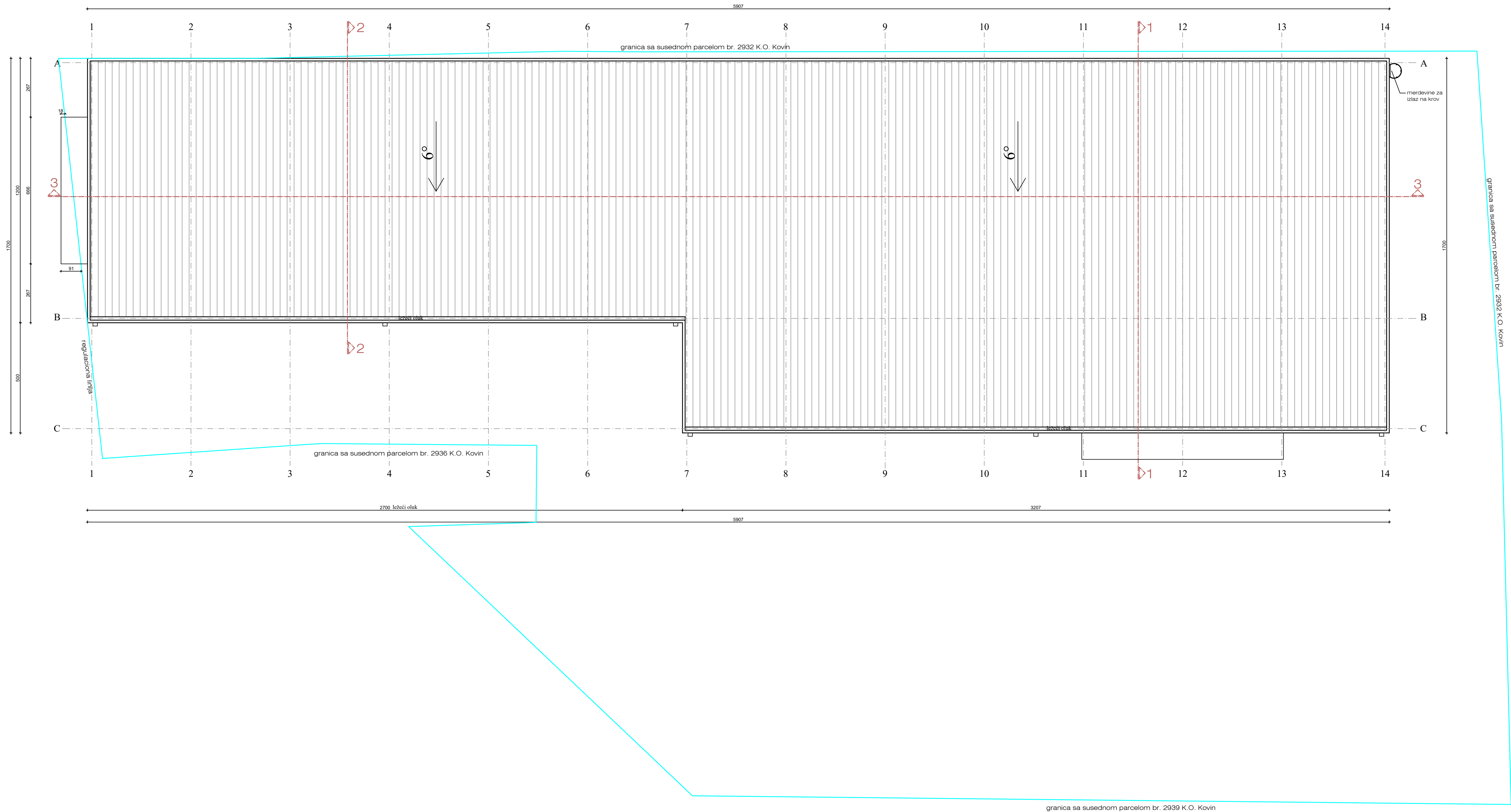
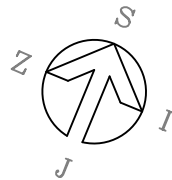
POSLOVNI PROSTOR BR.2			
LEGENDA PROSTORIJA			
Br.	Namena prostorija	Površina	Obrada podova
2.1	Prodajni prostor	116.48m ²	Ker. pločice
2.2	Pretprostor	2.25m ²	Ker. pločice
2.3	Toalet	2.04m ²	Ker. pločice
NETO POSL. PROST. BR.2		120.77m ²	

POSLOVNI PROSROR BR.3			
LEGENDA PROSTORIJA			
Bč	Namena prostorija	Površina	Obrada podova
3.1	Kafe - restoran	121.94m ²	Ker. pločice
3.2	Pretprostor	2.25m ²	Ker. pločice
3.3	Toalet	2.04m ²	Ker. pločice
NETO POSL. PROST. BR.3		126.23m ²	

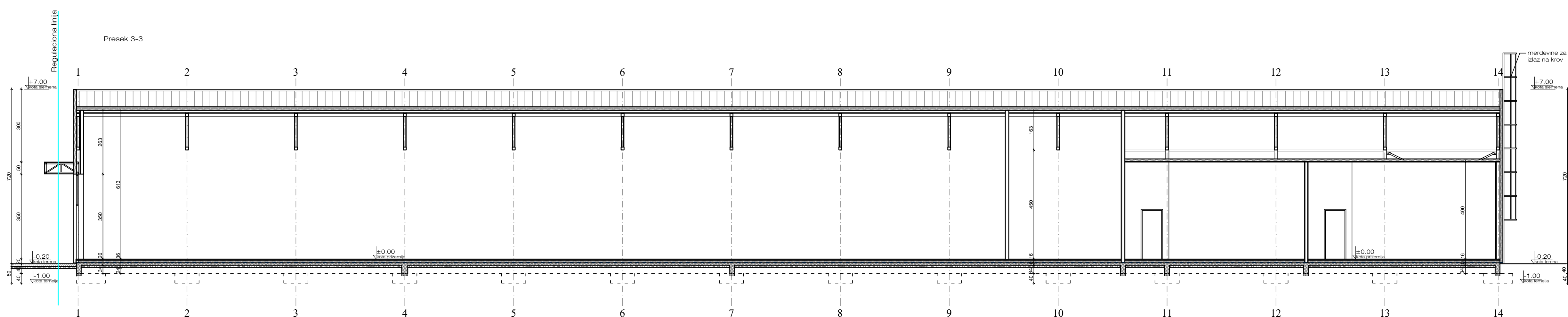
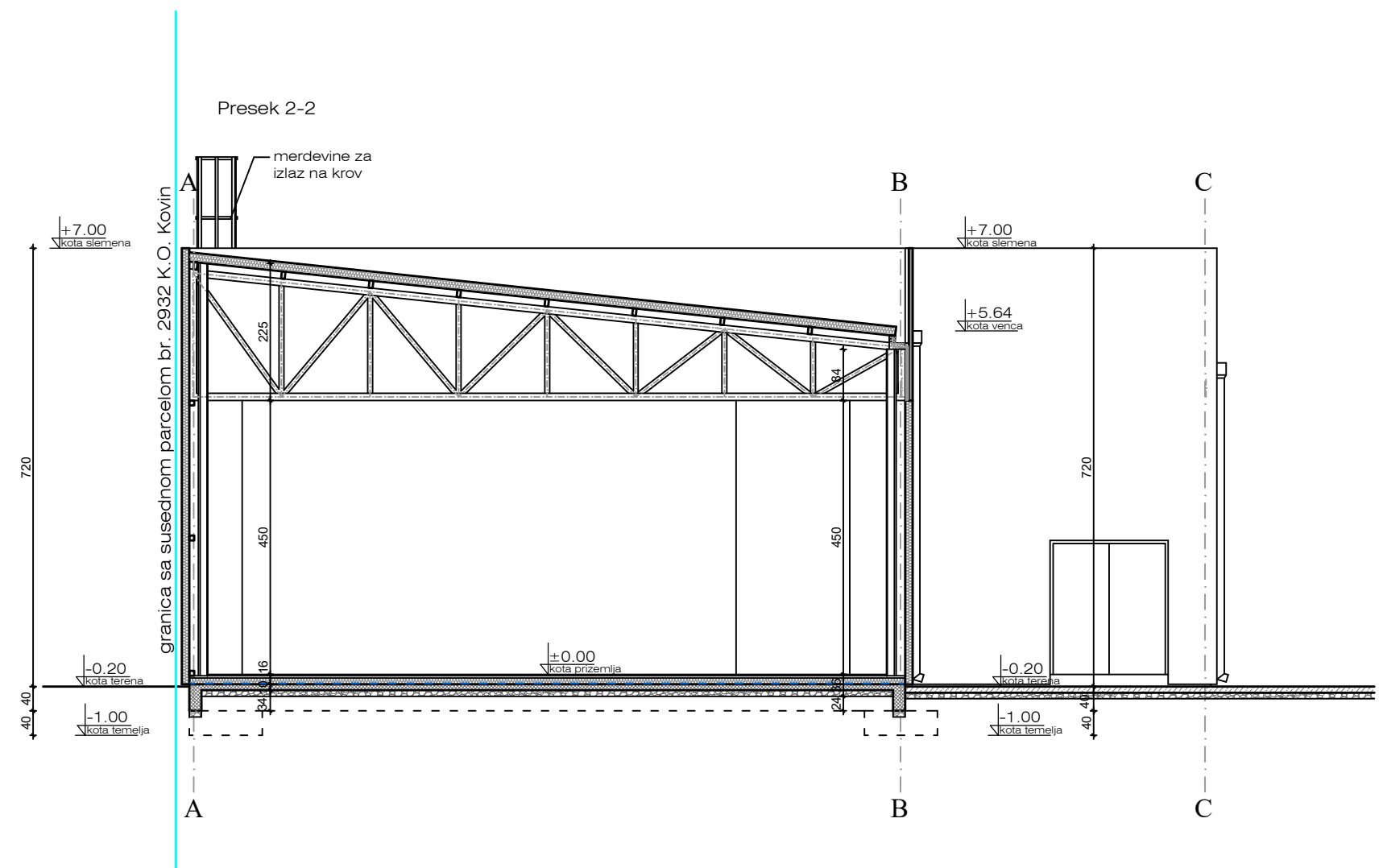
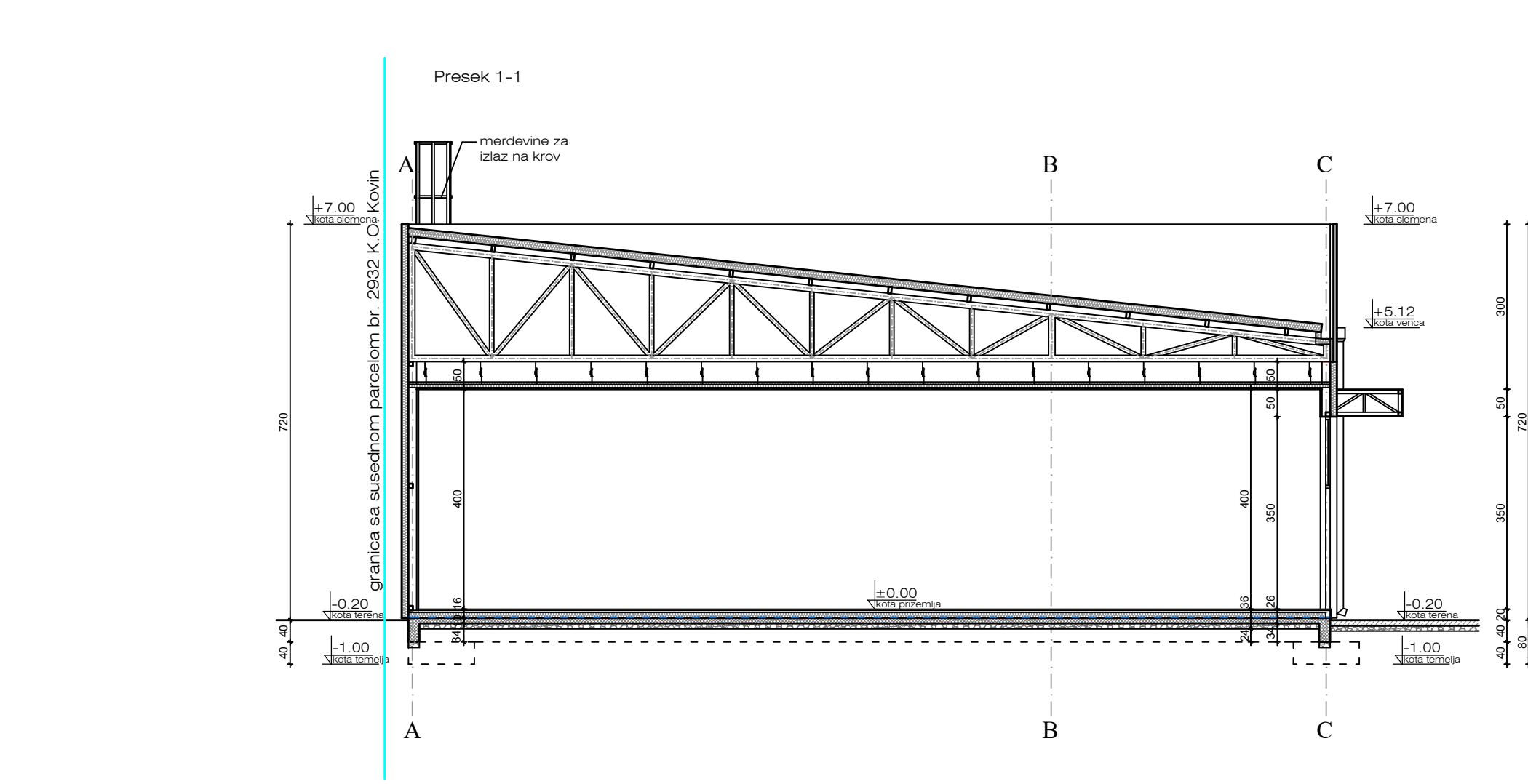
UKUPNO NETO P POSLOVNI OBJEKAT	796.35m
UKUPNO BRUTO P POSLOVNI OBJEKAT	869.00m



 <p>Sveučilište u Zagrebu Sveučilišna Uprava Ured za razvoj i inovacije</p>				Investitor		SURKONAO DOO Kovin, ulj. JBP OBRNOE br. 88, Kovin		Odgovorno Projektant: Valentin Draganić, mast ing. arh. br. licencije: 321A04523	
				Objekt		Izgradnja Poslovnog objekta s pratećim P i sa tim poslova prostornog, ulj. „JNA“ br. 32, Kovin			
				Kategorija objekta		Klasifikacijska oznaka objekta: 1230021 121113		Kataskopna parcela: 2034, 2035 I, 2037 I, KO Kovin	
Datum:	Broj projekta:	Razmera:	Br. lista:	Osnova krovne konstrukcije					
Decembar 2025.	dri-2025-A11100	1:100	1.7.4.	Naziv					
				Vrsta projekta					
				1. Arhitekturna					
IDR - idejno rešenje				Projektant:		Miod. Aleksić, mast ing. arh. Borislav Čović, dr.ing. arh.			



<div><div><div><div><div></div><div>BLOCKART POINT</div></div><div><div>POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI</div><div>POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU</div></div></div><div><div>Datum: Decembar, 2025.</div><div>Broj projekta: IDR-23/25-A</div><div>Razmera: 1:100</div><div>Br. lista: 1.7.5</div></div><div><div>Vrsta projekta: VISTA</div><div>Vrsta tehničke dokumentacije: IDR- Idejno rešenje</div></div></div><div><div>Investitor: ISKRAKOM DOO Kovin, ul. JBP OTORED br.28, Kovin</div><div>Objekat: Izgradnja Poslovnog objekta spratnosti P sa 3n poslovnih prostora, ul. JNA br.32, Kovin</div><div>Kategorija objekta: V</div><div>Klasifikaciona oznaka objekta: 123002 i 121113</div><div>Katastarska parcela: 2934, 2935 i 2937 K.O. Kovin</div><div>Osnova krovne ravni</div></div><div><div>Odgovorni Projektant: Valentin Dragin mast.in2.ah.</div><div>br.licence: 321A04523</div><div></div></div></div>





Qmms