

matični broj: 20704551  
PIB: 106912373  
žiro račun: 205-164446-92  
Pančevo, ul.Osogovska br.41

tel: 013/372 568  
mob: 066/ 306 556  
e-mail: office@adecomgroup.com

Број: ПР – УП - 010 - 02 - 2023

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ  
ПАРЦЕЛЕ 3191 К.О. КОВИН  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА ТРИ (3) ПОСЛОВНА ПРОСТОРА, -ТРГОВИНЕ  
СПРАТНОСТИ -Пр-,  
УЛИЦА ВУКА КАРАЏИЋА БР. 69 НА КАТ. ПАРЦ. 3191 К.О. КОВИН, СА ОБУХВАТОМ УП-А  
И ДЕЛА УЛИЦЕ ВУКА КАРАЏИЋА, ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4051 К.О. КОВИН, КАО  
И ДЕЛА УЛИЦЕ 7. ЈУЛА, ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3190 К.О. КОВИН

### ЛОКАЦИЈА:

КОВИН, ул. Вука Караџића бр. 69  
кат. парц. 3191 К.О.Ковин

### ИНВЕСТИТОР:

„FOOD AND BUILDINGS“ doo  
Панчево, Моше Пијаде бр. 78

### НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ADECOM GROUP д.о.о. предузеће за пројектовање, извођење  
радова и инжењеринг услуге  
Панчево, ул.Осоговска бр. 41

### ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_

Одговорно лице



Срђан Мишурић, дипл.инж.арх.

## САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна урбанистичког пројекта	
1.2.	Садржај урбанистичког пројекта	
1.3.	Општа документација	
	1.3.1	Решење о регистрацији предузећа
	1.3.2	Решење о одређивању одговорног урбанисте
	1.3.3	Изјава одговорног урбанисте
	1.3.4	Копија лиценце одговорног урбанисте
	1.3.5	Копија плана
	1.3.6	Копија катастарског плана водова
	1.3.7	Власнички лист (препис листа непокретности)
1.4.	Претходни услови сагласности	
	1.4.1	Технички услови ЈП „Ковински комуналац“
	1.4.2	Технички услови Општинска управа Ковин
	1.4.3	Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	1.4.4	Технички услови Завода за заштиту споменика
	1.4.5	Катастарско - топографски план
1.5.	Текстуална документација	
	1.5.1	Правни и плански основ
	1.5.2	Обухват урбанистичког пројекта
	1.5.3	Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	1.5.4	Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	1.5.5	Начин уређења слободних и зелених површина
	1.5.6	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
	1.5.7	Инжењерскогеолошки услови
	1.5.8	Мере заштите животне средине
	1.5.9	Мере за одлагање чврстог отпада
	1.5.10	Мере противпожарне заштите
	1.5.11	Услови за несметано кретање лица са посебним потребама
	1.5.12	Мере заштите непокретних културних и природних добара

	1.5.13	Термичка и сеизмичка заштита	
	1.5.14	Технички опис објекта и по потреби фазност изградње	
	1.5.15	Услови и сагласности надлежних предузећа	
	1.5.16	Спровођење и реализација урбанистичког пројекта	
1.6	Графичка документација		
	1.6.1.	Диспозиција простора у односу на град	1:30000
	1.6.2.	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	1:250
	1.6.3.	Ситуационо решење са наменом површина	1:250
	1.6.4.	Регулационо нивелационо решење локације	1:250
	1.6.5.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуру са прикључцима на спољну мрежу	1:250
	1.6.6.	Ситуационо решење са основом крова	1:250
1.7	Идејно решење		

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА





Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000040778445

Регистар привредних субјеката

БД 3543/2011

Датум, 18.01.2011 године  
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца јединствене регистрационе пријаве за регистрацију оснивања привредног субјекта, који је поднет од стране:

Име и презиме: Срђан Мишурић  
ЈМБГ: 0507984120009  
Адреса: Осоговска 41, Панчево, Србија

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје оснивање привредног субјекта

**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA  
I INŽINJERING USLUGE ADECOM GROUP DOO  
PANČEVO, OSOGOVSKA 41**

са следећим подацима:

**Пуно пословно име: PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA I  
INŽINJERING USLUGE ADECOM GROUP DOO PANČEVO, OSOGOVSKA 41**

**Скраћено пословно име: ADECOM GROUP DOO PANČEVO**

**Регистарски број/Матични број: 20704551**

**ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 106912373**

**Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу**

**Седиште: Панчево, Осоговска 41, Панчево, Србија**

**Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност**

**Време трајања привредног субјекта: Неограничено**

**Привредни субјекат је регистрован за спољнотрговински промет**

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

**Подаци о капиталу**

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.854,00 RSD

Уплаћени у вредности од 250,00 EUR, у противвредности од 26.427,00 RSD, на дан 12.01.2011

**Подаци о оснивачима:**

Име и презиме: Срђан Мишурић

ЈМБГ: 0507984120009

Адреса: Осоговска 41, Панчево, Србија

**Подаци о капиталу**

Новчани капитал

Уписани у вредности од 500,00 EUR, у противвредности од 52.854,00 RSD

Уплаћени у вредности од 250,00 EUR, у противвредности од 26.427,00 RSD, на дан 12.01.2011

Удео: 100,00%

**Подаци о заступницима:**

Заступник

Име и презиме: Срђан Мишурић

ЈМБГ: 0507984120009

Адреса: Осоговска 41, Панчево, Србија

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

**Контакт подаци:**

Телефон1: +381 13 372213

Факс: +381 13 372213

Е-пошта: office@adecomgroup.com

WEB Адреса: www.adecomgroup.com

Накнаду у износу од 4.000,00 динара за регистрацију напред наведених података наплаћена је од подносиоца регистрационе пријаве.

**Образложење**

Подносилац захтева поднео је јединствену регистрациону пријаву за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, привредног субјекта

**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE RADOVA  
I INŽINJERING USLUGE ADECOM GROUP DOO  
PANČEVO, OSOGOVSKA 41**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02...20/09), решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба  
Министру надлежном за послове привреде РС,  
у року од 8 дана од дана пријема решења,  
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО

Број техничког дневника:

ПР – УП – 010 – 02 – 2023

Датум:

01.2023.

Објект: ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3191 К.О. КОВИН ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3 ПОСЛОВНА ПРОСТОРА - ТРГОВИНЕ, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. ВУКА КАРАЏИЋА 69 НА КАТ.ПАРЦ. 3191 К.О. КОВИН, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ВУКА КАРАЏИЋА, ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4051 К.О.КОВИН

Инвеститор:

„FOOD AND BUILDINGS“ doo  
Панчево, ул. Моше Пијаде бр. 78

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи објекта („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - исправка., 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 и 52/2021), доносим следеће:

## Р Е Ш Е Њ Е

### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Бранимир М. Сомборац  
дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредаба члана 10. Закона о планирању и изградњи. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона (Сл.гласник РС 72/2009, 81/2009 - исправка., 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 и 52/2021), тј. да има положен стручни испит и пет година радног стажа.

*Одговорно лице*



Срђан Мишурић, дипл.инж.арх.

Број техничког дневника:

ПР – УП – 010 – 02 – 2023

Датум:

01.2023.

Објекат: ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ  
ПАРЦЕЛЕ 3191 К.О. КОВИН ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СА 3  
ПОСЛОВНА ПРОСТОРА - ТРГОВИНЕ, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. ВУКА КАРАЏИЋА 69 НА  
КАТ.ПАРЦ. 3191 К.О. КОВИН, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ВУКА КАРАЏИЋА, ДЕО  
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4051 К.О.КОВИН

Инвеститор:

„FOOD AND BUILDINGS“ doo  
Панчево, ул. Моше Пијаде бр. 78

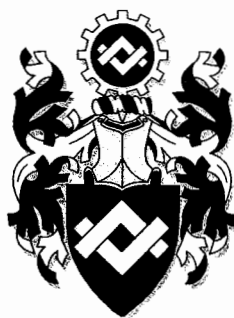
## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да је Урбанистички пројекат урађен на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране Предузећа за извођење геодетских радова "ГЕОВИЗИЈА" из Панчево на катастарској парцели број 3191 К.О. Ковин.

У Панчеву, 01.2023. године

Одговорни урбаниста:





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

**Бранимир М. Сомборац**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0906947860045

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

200 0883 06

У Београду,  
19. јануара 2006. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
ГКН Ковин

(назив унутрашње јединице)

Ковин

(седиште)

Број: 953-108-1660/2023



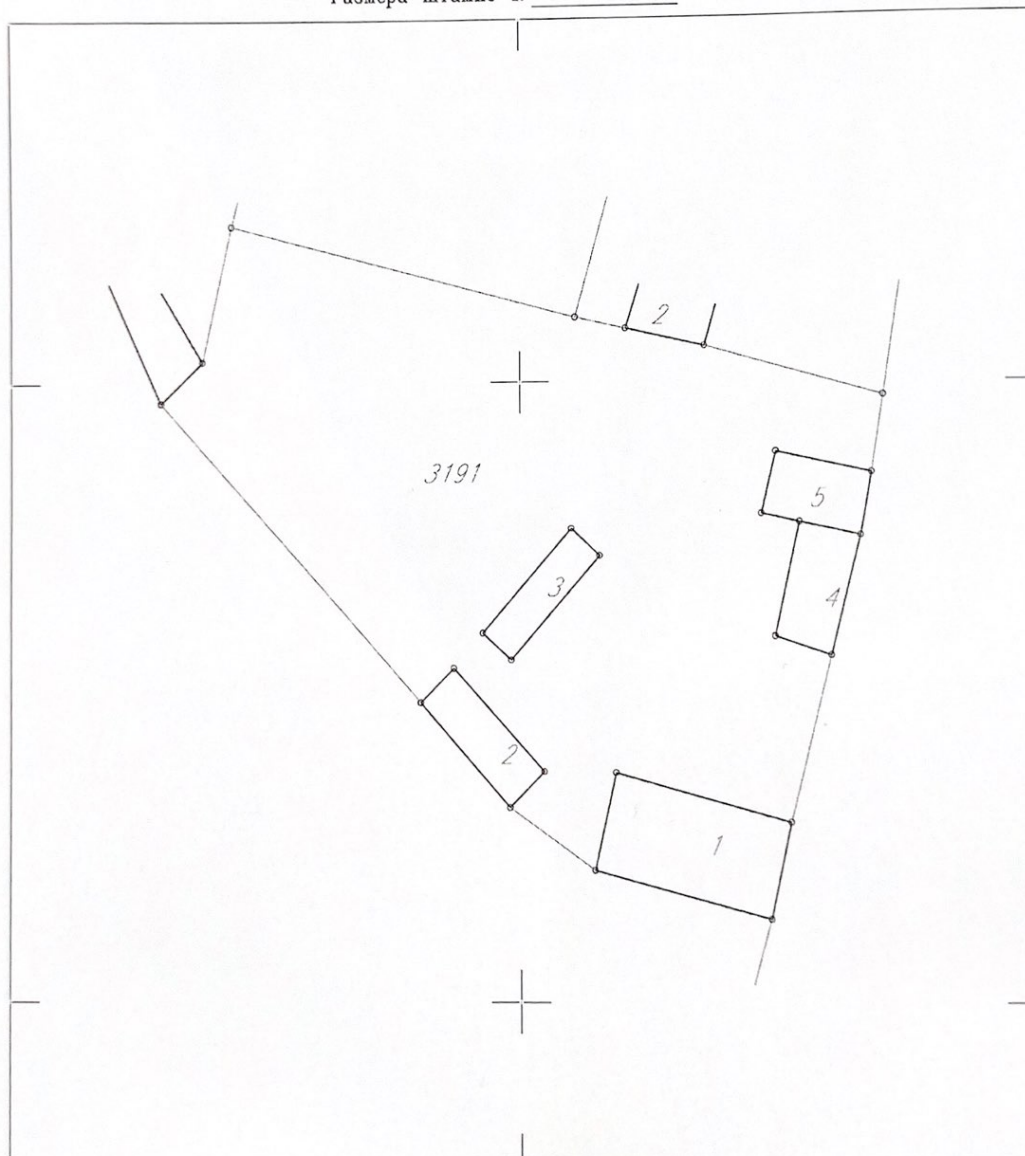
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 20.01.2023. 08:52:18

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Ковин

Катастарска парцела број 3191

Размера штампе 1: 500



Напомена:

Датум и време издавања:

Ковин, 19.01.2023.

Valentin Jovanovic Poskic  
20/01/2023 08:48:25

Овлашћено лице:



Одштампани примерак оригиналног електронског документа



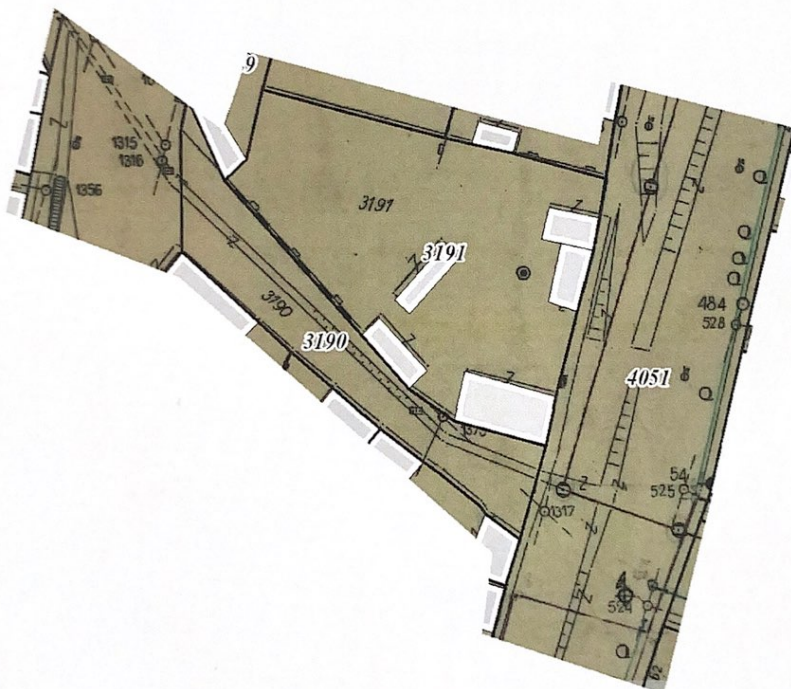


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
ОКВ Панчево  
Број: 956-303-723/2023

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина КОВИН

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

У Панчеву, 16.01.2023. године

ВАЊА  
СТОЈАНОВИЋ  
Ћ  
ЗАХАРОВИЋ  
22049697587  
19-22049697  
58719

Digitally signed by  
ВАЊА СТОЈАНОВИЋ  
ЗАХАРОВИЋ  
2204969758719-220496  
9758719  
DN: c=RS, cn=ВАЊА  
СТОЈАНОВИЋ  
ЗАХАРОВИЋ  
2204969758719-220496  
9758719  
Date: 2023.01.17  
13:29:25 +01'00'

Овлашћено лице





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentina Jovanovic Seelack  
20/01/2023 08:51:26



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:33:05

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	35fa662e-1811-4930-80b0-2604d388092f
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЦИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	120

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	69
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	120
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentin Jovanović Ščekić  
20/01/2023 08:51 01



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:34:43

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3d16d9b9-802d-40bc-a3c2-642505ba2645
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	44

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ВУКА КАРАЏИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	44
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:	FOOD AND BUILDINGS ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentina Jovanović Šćekić  
20/01/2023 08:50:36



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:35:30

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	429fb511-71a7-4e35-8e6e-4cb9ed3532d6
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЦИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	38

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	38
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:	FOOD AND BUILDINGS ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentin Jovanovic Seelke  
20/01/2023 08:49:22



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:37:07

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c21dddd6-3143-4a79-8071-d327fdaedabf
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m <sup>2</sup> :	500

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentina Jovanović Šeekić  
20/01/2023 08:48:56



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:37:30

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	7a4d62f3-255d-4c6e-a7ed-7a7ca6da607c
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЏИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	7
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	1207

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentina Jovanović Šekić  
20/01/2023 08:50:12



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:36:07

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6a9e7ff1-cc65-4d53-a6c3-1ed491e51729
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЦИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m <sup>2</sup> :	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	46

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	46
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

Valentina Jovanović Šeekić  
20/01/2023 08:49:47



\* Број листа непокретности: 7946

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 18.01.2023. 08:36:35

Број захтева: 953-108-1660/2023

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	08803ab6-2b75-4c05-9de2-db57a48938dd
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	17.01.2023. 14:06
Служба:	КОВИН
Извор податка:	КОВИН, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВУКА КАРАЦИЋА
Број парцеле:	3191
Површина m²:	1995
Број листа непокретности:	7946

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	40

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	5
Назив улице:	ВУКА КАРАЦИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	40
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	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:	FOOD AND BUILDINGS DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ 78
Матични број лица:	0000021332585
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра 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 и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

## ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ





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

**FOOD AND BUILDINGS DOO**  
Moše Pijade 78  
26000 Pančevo  
ПИБ:110296793  
МБ:21332585  
0637586193

Број: 03-3281/3-22

Дана: 20.12.2022.

**Предмет: Издавање услова и података за FOOD AND BUILDINGS DOO из Панчева**

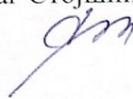
На основу Вашег захтева бр. 03-3281/1 и 2-22 од 14.12.2022. год. за издавање услова и података из наше надлежности за потребе изградње пословног простора на катастарској парцели бр. 3191 КО Ковин, достављамо вам следеће информације:

1. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника 110 mm, пролази јужном страном катастарске парцеле бр. 3190 КО Ковин у улици 7.јули у Ковину.
2. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника 180 mm, пролази источном страном катастарске парцеле бр. 4051 КО Ковин у улици Вука Караџића у Ковину.
3. Притисак у магистралној водоводној мрежи у улицама 7.јули и Вука Караџића у Ковину износи цца 3,0 бара.
4. Просечна дубина полагања водовodne мреже у Ковину износи цца 1,2 метра.
5. Магистрални канализациони цевовод пречника 200 mm од ПВЦ материјала пролази источном страном катастарске парцеле бр. 4051 КО Ковин у улици Вука Караџића у Ковину.
6. Магистрални канализациони цевовод пречника 200 mm од ПВЦ материјала пролази катастарском парцелом бр. 3190 КО Ковин у Ковину у улици 7.јули у Ковину.
7. 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).
8. 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.
9. Водоводни и канализациони материјал, од прикључка на уличну мрежу до водомерног и ревизионог окна, уграђује Ј.П. „Ковински комуналац“.



10. Земљани радови за прикључење падају на терет инвеститора.
11. На местима где се траса водовода поклапа или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.
12. Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена Комуналном предузећу.
13. Након извршених радова, а пре затрпавања ровова, обавестити јавно предузеће да изађе на лице места и прегледа своје инсталације.
14. Простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и прилаз до контејнера мора бити бетонирани. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m. 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. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m.
15. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника) пре упуштања у крајњи реципијент, како би се обезбедило поштовање граничних вредности емисије загађујућих материја у воде.

ТЕХНИЧКИ ДИРЕКТОР  
Предраг Стојшин специј. инж. мап.







Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Ковин  
**ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН**  
Одељење за урбанизам и  
стамбено комуналне послове  
Број: 344-61/2022  
Дана: 20.12.2022. године  
26220 Ковин, улица ЈНА број 5  
Тел.; факс: 013-742-104; 013-742-322  
E-mail: privreda@kovin.org.rs  
JM

**”Food and Buildings” доо Панчево,**  
улица Моше Пијаде број 78  
26000 Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду путног прикључка у фази израде урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу пословног објекта у Ковину у улици Вука Караџића број 69, на парцели број 3191 К.О. Ковин

На основу 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 и 52/21), члана 14. став 1. Закона о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/18), члана 29. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ број 18/16 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 68/19), Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 6/15, 15/20 и 19/21), члана 2. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 16/12, 24/13, 18/14, 5/15, 17/16 и 19/18), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, Правобранилаштву општине Ковин, Буџетској инспекцији и Интерној ревизији („Сл. лист општине Ковин“ број 16/16, 14/17, 15/17, 1/19, 8/19, 10/19, 11/19, 6/21, 7/21, 15/21, 10/22 и 13/22) и Овлашћења Начелника ОУ Ковин број 03-14/2014-IV од 23.10.2014. године, по захтеву инвеститора ”Food and Buildings” доо Панчево, улица Моше Пијаде број 78 Панчево, одређују се

#### **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ**

за израду путног прикључка у фази израде Урбанистичког пројекта и Локацијских услова за изградњу пословних објеката у Ковину у улици Вука Караџића број 69 на парцели број 3191 К.О. Ковин

Пословни објекта је спратности ”П” чија се изградња планира на парцели број 3191 К.О. Ковин, а за који је потребно урадити урбанистички пројекат и који има колски и пешачки приступ са јавне површине, улица Вука Караџића, парцела број 4051 К.О. Ковин и пешачки приступ са јавне површине, улица 7. Јула, парцела број 3190 К.О. Ковин.

У поступку изградње Урбанистичког пројекта за изградњу предметних пословних објеката предвидети доваљан број паркинг места, за власнике и кориснике пословних објеката.

За путни прикључак на градску саобраћајницу улице Вука Караџића, парцела број 4051 К.О. Ковин, издају се следећи технички услови:



1. За искључење и укључење у саобраћајну мрежу насеља Ковин - градску саобраћајницу улицу Вука Караџића, парцела број 4051 К.О.Ковин, услов прегледности и неометано укључивања возила у саобраћајне токове је да троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (средње тешког теретног возила) буду мин. 10,0m, а ширина прикључне саобраћајнице за доставна возила је минимум 3,50m (једносмерна саобраћајница), а ширина прикључне саобраћајнице за улазак у гаражу је минимум 3,00m (једносмерна саобраћајница). Прикључак, поштујући критеријум повезивања функционалних рангова саобраћајница, мора да буду пројектовани на функционалном нивоу "Ф". Укрштање саобраћајница планирати тако да се оне секу под приближно правим углом;
2. Попречни профил димензионисати тако да се омогући несметано кретање меродавног путничког возила;
3. Планирати елементе коловозне конструкције за једносмерно кретање, а у складу са рангом пута на следећи начин:
  - коловоз ширине мин. 3,00 – 3,50m, једна саобраћајна трака,
  - рачунска брзина  $V_{рач.} = 30 \text{ km/h}$ ,
  - носивост коловоза за средње тежак саобраћај,
  - једностранни нагиб коловоза,
  - укрштање са категорисаном путном мрежом - површинске раскрснице,
  - одводњавање са коловозних површина решавати путем поперечних и подужних падова до реципијента;
4. У случају потебе паралелног вођења инсталација, инсталације водити на удаљености од мин 3,00m од крајње тачке поперечног профила пута (ножице насипа, или спољне ивице путног канала или изузетно од ивице асфалта);
5. 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 поперечног 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;
6. 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 објеката („Сл. гласник РС“ број 73/19);
7. Техничка документација - Извод из пројекта, поред опште документације мора да садржи:
  - 7.1. ове услове и услове других институција,
  - 7.2. технички опис трасе инфраструктурног објекта, као и опис технологије грађења,
  - 7.3. ситуациони план – ситуацију трасе на којој се јасно виде бројеви парцела и
  - 7.4. карактеристичне детаље објекта са свим потребним елементима у размери 1:100 и са свим неопходним техничким детаљима.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта су:

1. Подносиоц захтева је у обавези да писменим путем обавестити надлежне органе о времену почетка и завршетка предметних радова;
2. Део пута на коме се изводе радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/18), Законом о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13, 55/14, 96/15, 9/16, 24/18, 41/18, 87/18, 23/19 и 128/20);
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 обавезно је подношење захтева за обнову ових услова.

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



Руководилац одељења,  
Љубомир Ђорђевић инж. грађ. спец.



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд**

**Огранак Електродистрибуција Панчево**

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

**Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-506961-22**

**FOOD AND BUILDINGS DOO PANČEVO**

**МОШЕ ПИЈАДЕ бр. 78**

Панчево, 19.01.2023

**26000 ПАНЧЕВО**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име FOOD AND BUILDINGS DOO PANČEVO, ПАНЧЕВО, МОШЕ ПИЈАДЕ бр. 78, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

### **УСЛОВИ**

за израду техничке документације за објекат ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, ( ЛОКАЛ 1, ЛОКАЛ 2, ЛОКАЛ 3, ГАРАЖА, ХИДРАНТ ), КОВИН, ВУКА КАРАЏИЋА 69 парцела број 3191, К.О. КОВИН, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.**

На основу увида у поднети захтев од 28.12.2022 године, обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

#### **Опис простора и положаја мерног места:**

- На приступачном месту на спољашњој фасади објекта, Странка је у обавези да за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-4 опремљен по ПИ-1ц шеми (за локал 1) обезбеди простор ширине 600mm, висине 600mm и дубине 235mm.

- На приступачном месту на спољашњој фасади објекта, за уградњу ормана мерног места ПОММ-4 (за локал 2, локал 3, гаражу), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 600mm, висине 600mm и дубине 235mm.



- На приступачном месту, на спољашњој фасади предметног објекта, Странка је у обавези да за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П ( поред ОММ, за оба ПОММ-4 ) , обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

- На приступачном месту на спољашњој 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 спољашњој фасади објекта ( испод ПОММ-1 ) , за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П ( за хидрант - противпожарни прикључак ), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

#### **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 потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

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

Остали услови за извођење прикључка:

Сви КПК и ормани мерног места морају бити груписани на једном месту, сваки на растојању не мањем од 1м.

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радницима "Електродистрибуције Србије" ДОО.

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.

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

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећих стамбених објеката, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.

У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

Уколико се испод предметног објекта ( ниво испод земље ) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).



### Услови постављања инсталације у објекту 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 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXXH 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

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

**Место везивања прикључка на систем:** слободан нисконапонски извод, из ТС Лазе Костића.

### Опис прикључка до мерног места:

Од слободног нисконапонског извода у трафостаници ТС Лазе Костића, изградити двоструки кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм<sup>2</sup> до КПКЕВ-2П ( за оба ПОММ-4 ).

Један слог у КПКЕВ-2П повезати каблом типа РР00-А 4х150мм<sup>2</sup> са ПОММ-4 опремљен по ПИ-1ц шеми - за локал 1).

Други слог у КПКЕВ-2П повезати каблом типа РР00-А 4х70мм<sup>2</sup> са ПОММ-4 ( за локал 2, локал 3 и гаражу )

Поред новоуграђеног КПКЕВ-2П уградити још један КПКЕВ-1П са ПОММ-1 (за противпожарни прикључак-хидрант ).КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм<sup>2</sup>.

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4х16мм<sup>2</sup>.

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А, у КПКЕВ-2П ножасте осигураче јачине од 200А а на летву извода у трафостаници уградити ножасте осигураче јачине од 250А.

### Опис мерног места:

- ОММ типа ПОММ-4 ( за локал 1 ) опремљен по ПИ-1ц шеми, са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 150/5А/А.

- ОММ типа ПОММ-4 ( за локал 2, локал 3 и гаражу ), који је опремљен са три мерна уређаја, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Орман мерног места ПОММ-4 ожичити проводником типа РР00 4х16мм<sup>2</sup>.

-ОММ типа ПОММ-1 ( за хидрант - противпожарни прикључак ) који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.



## Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (A)	
ПОММ-4						
1	ЛОКАЛ 1	1	103	НВО	150	Полуинд МГ
ПОММ-4						
1	ЛОКАЛ 2	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
2	ЛОКАЛ 3	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	ГАРАЖА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
	Укупно ком:	5				

### Мерни уређај:

- 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 85 (kW) мора да буде 150/5 A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

- Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 40A. Мерни уређаји који се уграђују треба да буду оверени и пломбирани од стране овлашћене организације, а њихове прикључне везе морају бити прегледне и пломбиране, у складу са законом и другим прописима.

**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"и осигурачи типа НВО.

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање Улова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. 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.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
дипл.инж.орг.наука





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: 1409/2

Дана: 21.12.2022.

Панчево

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 - др. Закон, 6/20 – др. закон и 35/2021- др. закон) на захтев бр. 1409 од 12.12.2022. године, странке „FOOD AND BUILDINGS ” ДОО Панчево, Моше Пијаде бр. 78, доставља

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, спратности Пр, на адреси ул. Вука Караџића бр. 69, Ковин, на кат. парцели бр. 3191 КО Ковин**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта, спратности Пр, на адреси ул. Вука Караџића бр. 69, Ковин, на кат. парцели бр. 3191 КО Ковин, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- 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;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикавање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

II На простору централне зоне Ковин, како путем случајних налаза, тако и ретким и скромним археолошким истраживањима, откривен је велики број археолошких локалитета са археолошким садржајем.

Локалитети често садрже више слојева различитих прансторијских и протоисторијских периода и култура, од млађег каменог доба - неолита, преко металних доба - бакарног, бронзаног и гвозденог, до антике и средњег века. Та вишеслојност



локалитета сведочи о подобном природном окружењу и повољној морфологији и клими ковинског краја, који људи почињу да насељавају још од пре 5000 година пре нове ере.

Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази у непосредној близини следећих локалитета са археолошким садржајем (добра које уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- Германска некропола на локалитету „ПАРК” (код Трга Ж. Зрењанина), сондажно ископавање обављено 1963. године.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта, спратности Пр, на адреси ул. Вука Караџића бр. 69, Ковин, на кат. парцели бр. 3191 КО Ковин, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта, спратности Пр, на адреси ул. Вука Караџића бр. 69, Ковин, на кат. парцели бр. 3191 КО Ковин, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Јасна Јованов



## ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

## ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора, „*FOOD AND BUILDINGS*“ doo из Панчева, Моше Пијаде бр. 78.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 3191 К.О. Ковин за планирану изградњу пословног објекта. Урбанистички пројекат је у свему у складу са Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015).

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 1.5.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредаба чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - исправка, 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 и 52/2021), члановима 74. и 75. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/2019) као и свих других важећих подзаконских аката из ове области пројектовања, а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015), ADECOM GROUP д.о.о, предузеће за пројектовање, извођење радова и инжењеринг услуге, израдио је:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 3191 К.О. Ковин за планирану изградњу Пословног објекта са 3 пословна простора - трговине, спратности -Пр-, који се налази у ул. Вука Караџића бр. 69 на кат. парц. 3191 К.О. Ковин, са обухватом УП-а и дела Улице Вука Караџића део катастарске парцеле 4051 К.О. Ковин и дела улице Вука Караџића, део катастарске парцеле 4051 К.О. Ковин, као и дела Улице 7. јула, део катастарске парцеле 3190 К.О. Ковин.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ	Инвеститор:	„FOOD AND BUILDINGS“ doo
	Место и адреса :	Панчево, Моше Пијаде бр. 78
	Место изградње:	Ковин
	Локација:	ул. Вука Караџића бр. 69
	Број парцеле:	3191 К.О. Ковин

#### Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације
- утврде урбанистички параметри ( услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију изградње пословног објекта, на катастарској парцели 3191 К.О. Ковин.

#### Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ.бр. 3191 К.О.Ковин има статус грађевинско земљиште. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парц. топ.бр. 3191 К.О. Ковин, прибављен је катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику, размере 1:500, оверен од стране РГЗ-а, Службе за катастра непокретности Панчево.

Увидом у копију плана бр. 953-108-1660/2023 од 20.01.2023. год. и препис листа непокретности бр. 7946 од 18.01.2023. год. утврђено је да предметне парцеле имају статус градско грађевинско земљиште. Земљиште је у својини приватно, градско грађевинско земљиште, са седиштем у ул. Вука Караџића, Ковин.

Предметна парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015). Укупна површина предметне катастарске парцеле је 19а 95м<sup>2</sup>.

#### Подаци о парцели:

Број кат.пар	Катастар. општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3191	Ковин	7946	Градско грађевинско земљиште	19а 95м <sup>2</sup>	Својина	„FOOD AND BUILDINGS“ ПАНЧЕВО	Приватна

#### Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

- План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015).

#### 1.5.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пословни објекат спратности -Пр- са 3 пословна простора - трговине, планиран је на катастарској парцели 3191 К.О. Ковин, у улици Вука Караџића, у Ковину, са адресом ул. Вука Караџића бр. 69. Објекат је пројектован као слободностојећи на парцели. Налази се на регулационој линији према улици Вука Караџића, док се са задње стране објекат налази на растојању од 0.29-0.82 м у односу на западну границу парцеле. Објекат се северно налази на растојању 0.72-0.86м од границе са постојећим парцелама 3192 и 3193 К.О. Ковин, као и на растојању 0.42-26.33м од границе са парцелом 3190 К.О. Ковин на југу („Г“ облик објекта као и неправилна формација парцеле довеле су до већих разлика у одстојањима од граница).

Предметна катастарска парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015) у зони СТАНОВАЊА са компатибилним наменама.

Површина катастарске парцеле бр. 3191 К.О. Ковин износи 19а 95м<sup>2</sup>. Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. 3191 К.О. Ковин не мења своју површину.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G23, G24, G25 и тачком G26, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта		
бр.	Y(м)	X(м)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 867.06	4 954 891.94

### 1.5.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

#### НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 3191 К.О. Ковин, која је предмет израде Урбанистичког пројекта, налази се у грађевинском подручју насељеног места Ковин, у улици Вука Караџића, у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015) у зони СТАНОВАЊЕ са компатибилним наменама.

#### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ бр. 6/2015) дозвољена је изградња пословног објекта. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу на катастарској парцели бр. 3191 К.О.Ковин.

Локација је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Вука Караџића. На предметној парцели се гради пословни објекат са 3 пословна простора - трговине, спратности -Пр-. Планирани објекат је слободностојећи на парцели. Главни пешачки улази у објекат/локале позиционирани су на јужној (локали 2 и 3) и западној фасади (локал 1).

На предметној локацији је предвиђена изградња планираног објекта:

Пословни објекат, који садржи 3 пословна простора, спратности -Пр-, укупне БРГП=1278.00 м<sup>2</sup>.

Уз северну границу парцеле, предвиђен је колски пут до гаражног простора на нивоу приземља, предвиђен за кориснике зграде – 15 гаражних места димензија 2.50х5.00м.

На предметној парцели, у оквиру габарита новопроектваног објекта налази се укупно 15 гаражних места, предвиђених у оквиру габарита приземља објекта. Сва места су димензија 2.50х5.00м, према условима Плана где је за 70м<sup>2</sup> продајног простора, неопходно формирати једно гаражно или паркинг место.

Осим објекта, коловоза, на парцели су формиране и две пешачке стазе: једна уз јужну фасаду објекта, ширине 1.50м, која обезбеђује корисницима објекта несметан улазак у локале 2 и 3. Ка локалу 1 води стаза директно из Улице 7. јула.

Преостали део парцеле засићен је зеленим површинама. Простор за смештај 3 контејнера 1,1м<sup>3</sup> предвиђен је уз северну границу парцеле, на делу коловоза, како би били што ближе приступној саобраћајници. Колски приступ кат.парц. 3191 К.О. Ковин решен је планираним двома саобраћајницама из улице Вука Караџића, кат. парц. 4051 К.О. Ковин. Саобраћајни прикључак одређен осовинским тачкама 1 и 2 води до гаражног простора у оквиру габарита објекта, на нивоу приземља (ширина 3.00м), док је други саобраћајни прикључак, одређен осовинским тачкама 3 и 4, комуникација између јавне саобраћајнице Вука Караџића и магацинског простора у оквиру објекта, намењена за теретна возила (ширина 3.50м).

На јавне пословне зграде, међу које спада и планирани објекат, примењују се одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). Према Правилнику, улаз у објекат и сам приступ објекту, планирани су тако да се поштују критеријуми дефинисани Правилником.

#### Површине под објектима:

Пословни објекат -Пр-,  
БРГП приземља = 1278.00 м<sup>2</sup> = Укупна заузетост Пр = 1278.00 м<sup>2</sup>,  
Бруто површина пословног објекта = 1278.00 м<sup>2</sup>

Планирани пословни објекат мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи и свих важећих Правилника за ову област изградње. За објекат је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

За ову врсту пословног објекта потребни су противпожарни услови и мишљење МУП-а.

Објекат мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

#### ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Пословни објекат је постављен на регулационој линији према Улици Вука Караџића, док се са бочних страна налази на минималном растојању од суседних парцела, као што је дато графичким прилогом.

#### ***Нивелационе коте***

Кота приземља објекта је подигнута 0.20 м у односу на коту приступне улице.

#### ***Пад кровних равни и одводњавање***

Површинске воде се одводе са кровних равни, преко олучних вертикала, према травнатим површинама у оквиру предметне парцеле.

#### ***Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели***

Није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели.

#### ***Ограђивање парцеле***

Уколико постоји, задржава се постојећа ограда према бочним парцелама и према доњој парцели. У деловима граница парцеле где не постоји ни ограда нити суседни објекат, предвиђена је нетранспарентна ограда висине од 2.00 м.

#### ***План саобраћаја***

***(услови, начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила)***

За планиране садржаје и намену пословног објекта, који је лоциран на кат.парц. 3191 К.О. Ковин, урађено је саобраћајно решење – план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели. Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, с обзиром да остварује директну везу са градском саобраћајницом (Улица Вука Караџића у којој су остварени саобраћајни прикључци) на катастарској парцели 4051 К.О. Ковин, преко пројектованог једног колског прикључка ширине 3.00 м и другог 3.50м. Улаз се остварује директно са саобраћајницом.

Приступ кат. парцели 3191 К.О. Ковин (из Улице Вука Караџића, кат.парц. 4051 К.О. Ковин) остварује се преко саобраћајног прикључка (прикључак дефинисан координатама осовинских тачака 1-2 3.00м), као и другог саобраћајног прикључка (прикључак дефинисан координатама осовинских тачака 3-4 3.50м) а у свему према саобраћајно-техничким условима за изградњу саобраћајног прикључка за кат.парц. топ.бр. 3191 К.О. Ковин, за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 344-61/2022 од 20.12.2022.год. (Решење о условима издатих од стране Општинске управе Ковин). Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у Улици Вука Караџића омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле урађена је интерна – унутрашња саобраћајница до гаражних места са којима је повезана преко прикључака. Ширина саобраћајнице на парцели до предвиђеног гаражног простора уз северну фасаду објекта сегментима износи 3.00м. Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је изградњом једног гаражног простора.

На јужној фасади објекта се налазе и две пешачке стазе које воде до неометаног пешачког приступа локалима.

На предметној парцели, у оквиру габарита новопроектваног објекта налази се укупно 15 гаражних места, предвиђених у оквиру габарита приземља објекта. Сва места су димензија 2.50х5.00м.

Уколико је кота приземља на уласку у објекте виша у односу на коту пешачких стаза, пројектант је дужан да се придржава правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица. Висинска разлика пешачке стазе и улаза од 20 цм се савладава помоћу приступачних степеника димензије 10/20 цм. За потребе савладавања висинских разлика, уколико то буде потребно, као решење примењују се покретне платформе за особе са инвалидитетом.

На парцели је предвиђен и простор за постављање контејнера за комунални отпад на крају коловозног растера на северној страни парцеле. Према условима ЈП “Ковински комуналац” бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год., на парцели је неопходно обезбедити три контејнера  $V=1,1 \text{ м}^3$ , контејнера за потребе корисника објекта. Они су дим. 1,50 х 1,00м, те је предвиђен простор горе наведених димензија. За дато ситуационо решење саобраћајница, на основу расположивих података, предложено је нивелационо решење. Контејнерима се приступа коловозом, који својим капацитетима одговара условима ЈП „Ковински комуналац“ за несметан саобраћај возила.

При изради нивелационог решења, водило се рачуна о постојећим и планираним објектима, који су од релевантног значаја за решење, конфигурацији терена, одвођењу атмосферских вода и архитектонском обликовању терена. Карактеристичне коте нивелете дате су у осовинским тачкама и теменима.

Пројектант може извршити корекцију датог нивелационог решења у току израде пројектне документације, уколико се за то укаже потреба. За приложено ситуационо решење планираних саобраћајних површина дају се следећи општи услови за пројектовање и изградњу.

Планиране саобраћајне површине изводе се по планираним трасама које су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака и темена, чије су нумеричке вредности дате на приложеном ситуационом решењу. Све саобраћајне површине изводе се у датим габаритима и према важећим стандардима и условима надлежних организација, предузећа и установа.

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.



Пројектант – инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за обраду постојећих саобраћајних површина у комплексу (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи - растер коцке, или по избору неки други).

За обраду и заштиту габаритних ивица планираних саобраћајних површина, користити стандардне колске, пешачке или баштенске ивичњаке, који се могу уграђивати као издигнути или упуштени. Пункт за контејнере третирати као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим – стандардним ивичњацима.

Пројектант – извођач је дужан да се придржава свих важећих закона, стандарда, норматива, правилника и правила струке који регулишу и третирају пројектовање и изградњу предметних објеката.

Ако се изградња планираних садржаја и објеката у комплексу врши фазно, иста мора бити обезбеђена одговарајућим саобраћајним површинама, како би се обезбедило несметано функционисање саобраћаја. Фазна изградња објеката не може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условима и критеријумима.

**Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама.**

Како је у питању пословни објекат, намена објекта је у потпуности у складу са планираном наменом.

#### **1.5.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)**

##### **1. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ**

Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у зони мешовитог становања је 600 м<sup>2</sup>, а на предметној локацији је 1995 м<sup>2</sup>.

##### **2. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ**

Најмања ширина парцеле у овој зони је 15.00 м (за објекат у прекинутом низу), док на предметној парцели она износи 57.43 м.

##### **3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је Пр+4 за објекте са равним кровом (број етажа важи као оријентациони параметар).

Максимална дозвољена висина венца за није дефинисана.

Планирани улични стамбено-пословни објекат спратности –Пр– је у оквирима максимално дозвољене висине слемена (18.00 м), пројектом је 6.00м .

##### **4. ВИСИНА СЛЕМЕНА**

Максимална висина венца није дефинисана Условима, док је пројектована висина објекта 6.00м чиме је дозвољена максимална висина одређена Условима.

##### **5. СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ**

- Дозвољен степен заузетости под објектом и манипулативним површинама је 70%, пројектом он износи 69.97 %.

- Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 30%, овде је остварен 30.03%.

Параметри из Информације о локацији – могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцеле 3191
Површину парцеле коју обухвата УП		1995.00 м <sup>2</sup>
Б.Р.Г.П. пословног објекта Пр		1278.00 м <sup>2</sup>
Хоризонтална пројекција (габарит)		1278.00 м <sup>2</sup>
Површина под манипулативним површинама		46+72=118.00 м <sup>2</sup>
Индекс заузетости	Макс. 70.00%	(1278+118=1396.00 м <sup>2</sup> ) / 69.97 %
Индекс изграђености	/	0.64
Укупно остварених функционалних јединица		3 посл. јед.
Укупна површина зеленила у комплексу	Мин. 30% од површине парцеле	599.00м <sup>2</sup> = 30.03%

Биланс површина на парцели	површина ( м <sup>2</sup> )	проценат (%)
П бруто под објектом	1278.00	64.05
Површина под паркингом	/	/
П бруто под саобраћајницом	46.00	2.31
П бруто под пешачком стазом	72.00	3.61
П бруто под зеленилом	599.00	30.03
Укупно	1995.00	100.00

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то на основу следећих критеријума:

- 70м<sup>2</sup> пословног простора - 1 ПМ / 1ГМ

Урбанистичким пројектом је остварено:

Петнаест (15) гаражних места (димензија 2.50x5.00м), предвиђено је за 3 пословне јединице - трговине, по обрачуњу 1ПМ / 70.00м<sup>2</sup> пословног простора, када су у питању пословне јединице.

#### 1.5.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено корисницима стамбеног простора.

Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% дрвеће, шибље и цвеће.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елеменат природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину у оквиру парцеле, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Постојећа квалитетна вегетација ће се задржати, сачувати и допунити са новим садницама. Избор биљних врста треба да буде заснован на био-еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће парковске површине. Зелене површине ће се организовати пејзажно, са што природнијим облицима зеленила без строгих геометријских линија.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту садржаја парцеле од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

### 1.5.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

#### ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

На основу услова ЈП "Ковински комуналац" Ковин (03-3281/3-22 од 20.12.2022.) урађен је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ за изградњу пословног објекта спратности Пр:

##### 1. Водовод

Према техничким условима ЈП „Ковински комуналац“ предметна парцела на локацији која је предмет овог Урбанистичког пројекта биће прикључена на градски водовод у Улици 7. Јула на постојећу градску водоводну мрежу од ПЕ цеви пречника 110мм. Два новопроектована водоводна прикључка су пречника Ø65, који ће обезбеђивати воду за санитарну и противпожарну мрежу на постојећу уличну мрежу у Ул. 7. Јула, у свему према условима ЈП „Ковински комуналац" Ковин, бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год.

##### 2. Фекална канализација

На посматраној локацији у улицама Вука Караџића и 7. јула постоји фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø200 мм. Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до новопроектованог прикључка фекалне канализације на градску мрежу у улици 7. Јула. Потребно је изградити нови прикључак пречника Ø150мм, у свему према условима ЈП „Ковински комуналац" Ковин бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год.

##### 3. Атмосферска канализација

Атмосферска вода са крова ће се системом олучних вертикала одвести у јавну зелену површину.

Начин прикључења као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно предузеће "Ковински комуналац" Ковин.



## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

За потребе изградње стамбено-пословног објекта у складу са условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, Панчево (број: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-506961-22 од 19.01.2023.) потребно је одредити адекватно место прикључења планираног објекта.

Траса кабла дата је цртежом у делу графичке документације.

### Место везивања прикључка на систем:

Од слободног нисконапонског извода у ТС „Лазе Костић“ двоструки кабловски вод: ПП00-А 4х150мм<sup>2</sup> до КПКЕВ-2П на фасади предметне зграде (за оба ПОММ-4) и други слог у каблом типа ПП00-А 4х70мм<sup>2</sup> (за локал 2, локал 3 и гаражу), у свему према условима »ЕПС Дистрибуција« д.о.о. Београд 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-506961-22 од 19.01.2023. год.

### Опис мерног места:

На приступачном месту, на фасади објекта, за уградњу једног ормана мерног места (ПОММ-4) за локал 1, потребно је обезбедити простор ширине 600мм, висине 600мм и дубине 235мм.

На приступачном месту, на фасади објекта, за уградњу једног ормана мерног места (ПОММ-4) за локал 2, локал 3 и гаражу, потребно је обезбедити простор ширине 600мм, висине 600мм и дубине 235мм.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640мм, висине 980мм и дубине 165мм. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ø 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу мерног места типа ПОММ-1 (за хидрант противпожарни прикључак) неопходан је простор ширине 300мм, висине 650мм и дубине 235мм.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант – противпожарни прикључак) потребан је простор ширине 440мм, висине 980мм и дубине 165мм. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ø 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ø90мм.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1х70мм<sup>2</sup>.

Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим тех. прописима за ову врсту објекта. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област. Дозвољавају се мања одступања у смислу прилагођавања на терену, али уз строго вођење рачуна о постојећим планираним инсталацијама. Планирана електроенергетска мрежа и објекти приказани су на графичком приказу, а евентуалне измене ће бити одређене приликом издавања локацијске дозволе.

## ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу могу се изместити у складу са пројектом за грађевинску дозволу / пројектом за извођење предметне инфраструктуре, уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе. Уколико се укаже потреба, трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати или доградити. Реконструкција се може вршити у истој траси или паралелно са постојећом инсталацијом под условом да не угрожава осталу инфраструктуру.

### 1.5.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 101/2015).

### 1.5.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру парцеле није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај (пословање) се не налази на листама Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. лист РС“, бр.114/2008).

### 1.5.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

На парцели је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад на крају коловозног растера на северној страни парцеле. Према условима ЈП „Ковински комуналац“ бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год., на парцели је неопходно обезбедити три контејнера  $V=1,1 \text{ м}^3$ , контејнера за потребе корисника пословног простора - трговине (3 функционалне јединице). Они су дим. 1,50 x 1,00м, те је предвиђен простор горе наведених димензија. Контејнерима се приступа коловозом, који својим капацитетима одговара условима ЈП „Ковински комуналац“ за несметан саобраћај возила.

**Пројектом се предвиђа постављање три (3) контејнера запремине  $1.1 \text{ м}^3$ , како би се задовољили ови критеријуми.**

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се контејнери из контингента ЈП „Ковински комуналац“, стандардних димензија и запремине  $1.1 \text{ м}^3$ . Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (3 комада), тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице и пешачке стазе. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС“, бр.36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018- др. закон).

### 1.5.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Објекат је пројектован као пословни објекат -Пр-, са бруто површином од 1278.00 м<sup>2</sup> и као такав сврстан је у категорију В (објекти преко 2000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк) и подлеже условима Министарства унутрашњих послова – сектор за вандредне ситуације чије је мишљење достављено.

Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.



#### 1.5.11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

Пословне зграде, међу које спада и планирани објекат, обухваћене су и на њих се примењују одредбе Правилника 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). Улаз у објекат и сам приступ објекту, планирани су тако да се поштују критеријуми дефинисани Правилником.

#### 1.5.12. ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ( МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА)

Предметни простор није утврђен за културно добро, на самим предметним парцелама нема констатованих локалитета са археолошким садржајем (добра под претходном заштитом на основу члана 27. Закона о културним добрима), међутим утврђено је да се налази у непосредној близини локалитета са археолошким садржајем.

У складу са Планом генералне регулације, потребно је обезбедити од Завода за заштиту споменика културе услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

#### 1.5.13. ТЕРМИЧКА И СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС”, бр.61/2011). За планиране објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988, 52/1990).

Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

#### 1.5.14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пословни објекат је дефинисан спратношћу -Пр-. Приземље објекта, у којима се налазе три (3) пословне јединице - трговине, издигнуто је од референтне коте терена за 20 цм, тако да је обезбеђена могућност приступа приземљу приступачним степеником висине 2х10 цм.

Укупна нето површина пословног простора у објекту (без заједничких просторија) је 891.48 м<sup>2</sup>, док је укупна **нето квадратура објекта** 1242.95м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина гараже, износи 360.28 м<sup>2</sup>.

Укупна **брuto површина пословног објекта** -Пр- износи 1278.00 м<sup>2</sup>.

Пословни објекат је слободностојећи на парцели. Налази се на регулационој линији према улици Вука Караџића, док се са задње стране објекат налази на растојању од 0.29-0.88 м у односу на западну границу парцеле. Објекат се северно налази на растојању 0.73-0.87м од границе са постојећим парцелама 3192 и 3193 К.О. Ковин, као и на растојању 0.38-26.65м од границе са парцелом 3190 К.О. Ковин на југу („Г” облик објекта као и неправилна формација парцеле довеле су до већих разлика у одстојањима од граница).

Објекту припада гаражни простор, према условима дефинисаним правилницима и правилима градње, а гаражни простор је обезбеђен на сопственој парцели у оквиру габарита објекта, на нивоу приземља. Паркирање је решено гаражним местима, којих има петнаест (15), којима се приступа коловозом уз северну фасаду објекта.

## ТЕХНИЧКИ ОПИС

### I ЛОКАЦИЈА:

Пословни објекат спратности -Пр- са 3 пословна простора - трговине, планиран је на катастарској парцели 3191 К.О. Ковин, у улици Вука Караџића, у Ковину, са адресом ул. Вука Караџића бр. 69. Објекат је пројектован као слободностојећи на парцели. Налази се на регулационој линији према улици Вука Караџића, док се са задње стране објекат налази на растојању од 0.29-0.88 м у односу на западну границу парцеле. Објекат се северно налази на растојању 0.73-0.87м од границе са постојећим парцелама 3192 и 3193 К.О. Ковин, као и на растојању 0.38-26.65м од границе са парцелом 3190 К.О. Ковин на југу („Г“ облик објекта као и неправилна формација парцеле довеле су до већих разлика у одстојањима од граница).

Уз северну границу парцеле, предвиђен је колски пут до гаражног простора на нивоу приземља, у којем се налази паркинг простор, предвиђен за кориснике зграде – гаража обухвата петнаест (15) гаражних места димензија 2.50х5.00м. На јужној фасади објекта се налази и пешачка стаза ширине 1.50м којима је обезбеђен пешачки приступ локалима.

Преостали део парцеле засићен је зеленим површинама. Простор за смештај 3 контејнера 1,1м<sup>3</sup> је предвиђен уз северну страну парцеле, уз северну фасаду, како би били што ближе приступној саобраћајници. Колски и пешачки приступ кат.парц. 3191 К.О. Ковин, решен је планираним саобраћајним прикључцима ширине 3.50 м и 3.00м из улице Вука Караџића, кат. парц. 3191 К.О. Ковин.

Према Плану генералне регулације, максимална висина венца за ову локацију није дефинисана, а слемена је 18.00 м. Идејним решењем пројектована висина слемена је 6.15 м.

### II ФУНКЦИЈА:

Пројектовани објекат има приземље које је подигнуто у односу на коту терена за 20 цм. У приземљу објекта налазе се 3 пословна простора, уз припадајуће помоћне просторије – тоалети. Излози и приступ локалима, оријентисани су ка јужном – југозападном делу парцеле, и шеталишту са те стране парцеле. Коловозна стаза која води ка гаражи са петнаест (15) гаражних места налази се са северне стране објекта.

### III КОНСТРУКЦИЈА:

Објекат је пројектован са темељима самцима, висине 45 цм. Фундирани су на коти: 100 цм од коте терена, односно 120 цм од коте приземља. На темељне зидове се ослања АБ подна плоча д=15 цм. Испод подне плоче предвиђен је тампон слој набијеног шљунка д=25 цм. Испод набијеног шљунка налази се набијена земља.

Изнад приземља, налази се решеткаста метална конструкција која носи лимени кров.

Зидови објекта урађени су у виду сендвич панела д=10 цм - спољашњег и унутрашњег лима и термоизолационе испуне између њих. Преградни зидови су урађени од истих панела, димензија д=10цм.

#### IV ОБРАДА:

### **1. Zidovi**

#### **1.2. Fasadni zidovi**

**1.1.1.** Fasadni zidovi novoprojektovanog objekta su od sendvič panela d=15 cm, dvostruki lim sa ispunom od termoizolacije.

#### **1.2. Pregradni zidovi**

**1.3.1.** U unutrašnjosti objekta postavljaju se sendvič paneli d=10 cm.

### **2. Podovi**

**2.1.** Finalni pod skladišnog prostora hale biće od keramike u poslovnim jedinicama.

**2.2.** Finalni pod od ferobetona izvešće se u prostoru garaže.

### **3. Stolarija**

**3.1.** Ulazna vrata u trgovine, dim. 300x250+50 cm, napravljena su od aluminijuma.

**3.2.** Unutrašnja vrata prema toaletima (71 i 81cm) su takođe, od aluminijuma.

### **4. Termoizolacija**

**4.1.** Termoizolacija fasadnih zidova čine poliuretanske ispune koje se nalaze u okviru panelnih zidova.

**4.2.** Termoizolaciju krovnih panela, čine poliuretanske ispune koje se nalaze u okviru krovnih panela.

### **5. Hidroizolacija**

**5.1** Hidroizolacija ploče prizemlja i trakastih temelja uradiće se aditivom na bazi kristalizacije koja se dodaje u svežu betonsku masu.

### **6. Krovni pokrivač**

Kao krovni pokrivač predviđen je lim koji je spoljašnji deo panelnog sistema koji je planiran za pokrov.

**7. Trotoari** oko objekta su od nasutog šljunka d=10 cm osim površine ispred trgovine koja je od behaton ploča.



## ИНСТАЛАЦИЈЕ И ПРИКЉУЧЦИ :

### Прикључење на инфраструктуру:

#### Водовод

Према техничким условима ЈП „Ковински комуналац“ предметна парцела на локацији која је предмет овог Урбанистичког пројекта биће прикључена на градски водовод у Улици 7. Јула на постојећу градску водоводну мрежу од ПЕ цеви пречника 110мм. Два новопроектована водоводна прикључка су пречника Ø65, који ће обезбеђивати воду за санитарну и противпожарну мрежу на постојећу уличну мрежу у Ул. 7. Јула, у свему према условима ЈП „Ковински комуналац“ Ковин, бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год.

#### Канализација

На посматраној локацији у улицама Вука Караџића и 7. јула постоји фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø200 мм. Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до новопроектованог прикључка фекалне канализације на градску мрежу у улици 7. Јула. Потребно је изградити нови прикључак пречника Ø150мм, у свему према условима ЈП „Ковински комуналац“ Ковин бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год.

#### Атмосферска канализација

Атмосферска вода са крова ће се системом олучних вертикала одвести у јавну зелену површину.

#### Електроинсталације

За потребе изградње објекта потребно је прикључити објекат на електроенергетски систем са потребним капацитетима:

- 3 пословне јединице - локала од чега:
  - Локал 1 x 150А-103кW, трофазни прикључак
  - Локал 2 x 63А-43.47кW, трофазни прикључак
  - Локал 3 x 16А-11.04кW, трофазни прикључак
- 1 Гаража - 16А-11.04кW, трофазни прикључак
- 1 ПП хидрант - 16А-11.04кW, трофазни прикључак

у свему према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-506961-22 од 19.01.2023.

#### Саобраћајни прикључак

Пословни објекат има колски приступ ка гаражи (ширине 3.00м) као и приступ за теретна возила (ширина 3.50м) из улице Вука Караџића кат.парц. 4051 К.О. Ковин као и пешачки приступ/стазу из Улице 7. јули кат. парц. 3190 К.О. Ковин. Саобраћајни прикључци ће бити пројектовани према условима Општинске управе Ковин, бр. 344-61/2022 од 20.12.2022. године. Прикључак одређен осовинским тачкама 1 и 2, представља колску комуникацију са гаражним простором у нивоу приземља објекта. Саобраћајни прикључак одређен осовинским тачкама 3 и 4, повезује јавну саобраћајницу са колском стазом на парцели, која води до магацинског простора у нивоу приземља.

На предметној парцели налази се 15 гаражних места, димензија 2.50 x 5.00 м, предвиђених у оквиру габарита приземља објекта.

#### Хигијена

На парцели је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад на крају коловозног растера на северној страни парцеле. Према условима ЈП „Ковински комуналац“ бр. 03-3281/3-22 од 20.12.2022. год., на парцели је неопходно обезбедити три контејнера В=1,1 м3, контејнера за потребе корисника пословног простора (3 функционалне јединице). Они су дим. 1,50 х 1,00м, те је предвиђен простор горе наведених димензија. Контејнерима се приступа коловозом, који својим капацитетима одговара условима ЈП „Ковински комуналац“ за несметан саобраћај возила.

#### Грејање објекта

Грејање објекта ће бити регулисано на струју, путем ФАН-ЦОИЛ уређаја.

#### ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

На предметној парцели **3191 К.О. Ковин** у јавним књигама постоје:

- 1) породични стамбени објекат – бруто површине 120 м2 – објекат преузет из земљишне књиге;
- 2) помоћни објекат – бруто површине 44 м2 – објекат преузет из земљишне књиге;
- 3) помоћни објекат – бруто површине 38 м2 – објекат преузет из земљишне књиге;
- 4) помоћни објекат – бруто површине 46 м2 – објекат преузет из земљишне књиге;
- 5) помоћни објекат – бруто површине 40 м2 – објекат преузет из земљишне књиге.

Поменути објекти су предвиђени за уклањање пре почетка изградње пословног објекта.

### **1.5.15. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

#### **1. Завод за заштиту споменика културе у Панчеву**

Панчево, Жарка Зрењанина 17

*( број: 1409/2 од 21.12.2022.год.)*

#### **2. ЈП за комунално стамбену делатност "КОВИНСКИ КОМУНАЛАЦ" Ковин**

Ковин, Цара Лазара 92

*( број: 03-3281/3-22 од 20.12.2022.год.)*

#### **3. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд**

Огранак Електродистрибуција Панчево, Панчево

Милоша Обреновића бр. 6

*( број : 8Ц.1.1.0-Д.07.15.-506961-22 од 19.01.2023.год.)*

#### **4. Општинска управа Ковин**

Улица ЈНА бр. 5, Ковин

*( број: 344-61/2022 од 20.12.2022.год.)*

### 1.5.16 СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Ковина, а у складу са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова, ради исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе.

У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимају се следећи кораци у складу са Законом:

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Општинској управи Ковин, Улица ЈНА бр. 5, Ковин.
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према *Закону о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - исправка., 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 и 52/2021)* уз коју прилаже:

- 1) локацијске услове;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу у три примерка са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- 3) извод из пројекта;
- 4) доказ о уплати административне таксе.

У року од 5 радних дана од дана уредног подношења захтева, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе својим Решењем издаје грађевинску дозволу, која садржи податке о

- 1) инвеститору
- 2) објекту чије се грађење дозвољава, са подацима о габариту, спратности, укупној површини и предрачунској вредности
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат
- 4) року важења грађевинске дозволе и року завршетка грађења
- 5) документацији на основу које се издаје

Одговорни урбаниста



Бранимир М. Сомборац, дипл.инж.арх.

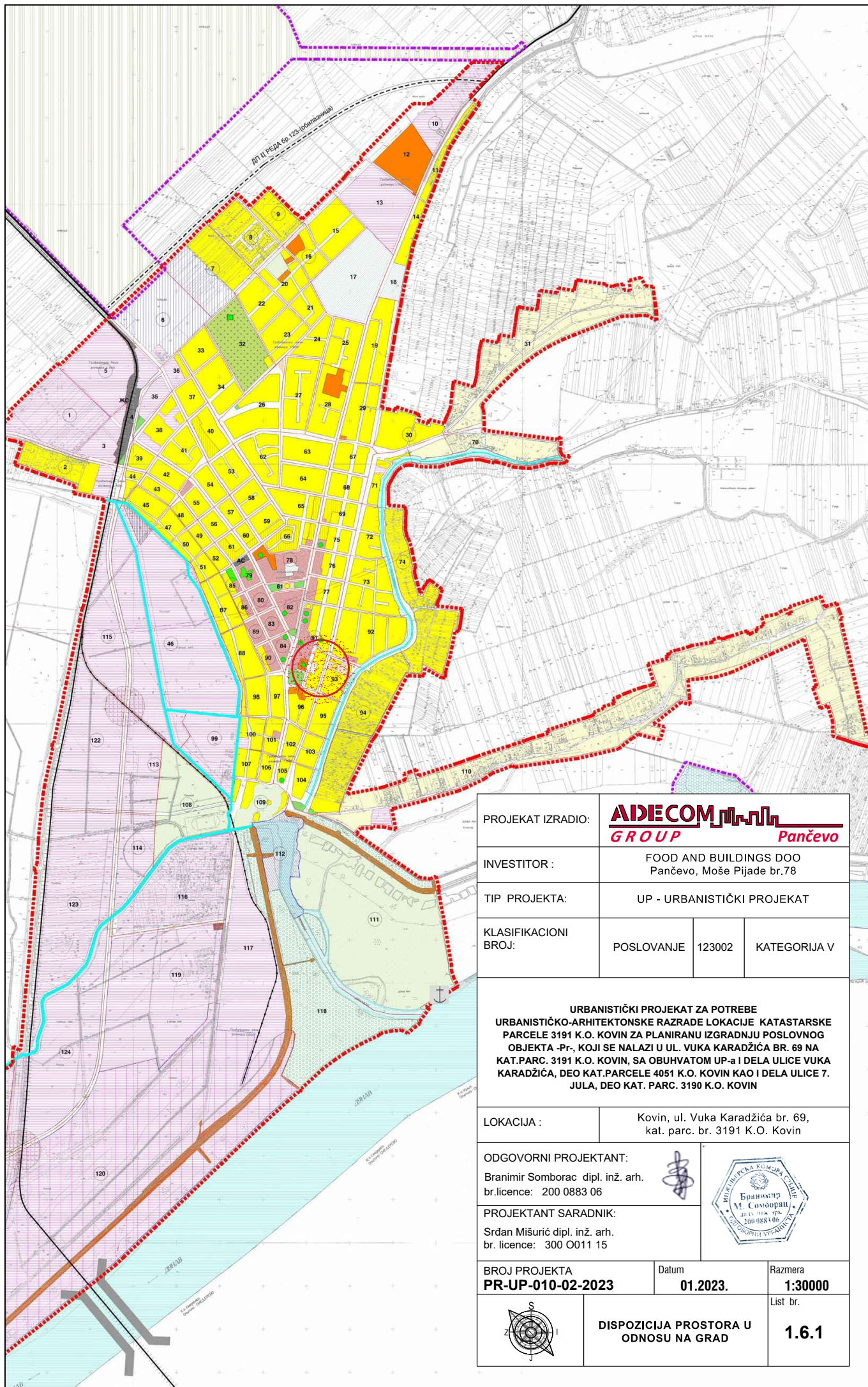
Одговорно лице



Срђан Мишурић, дипл.инж.арх.

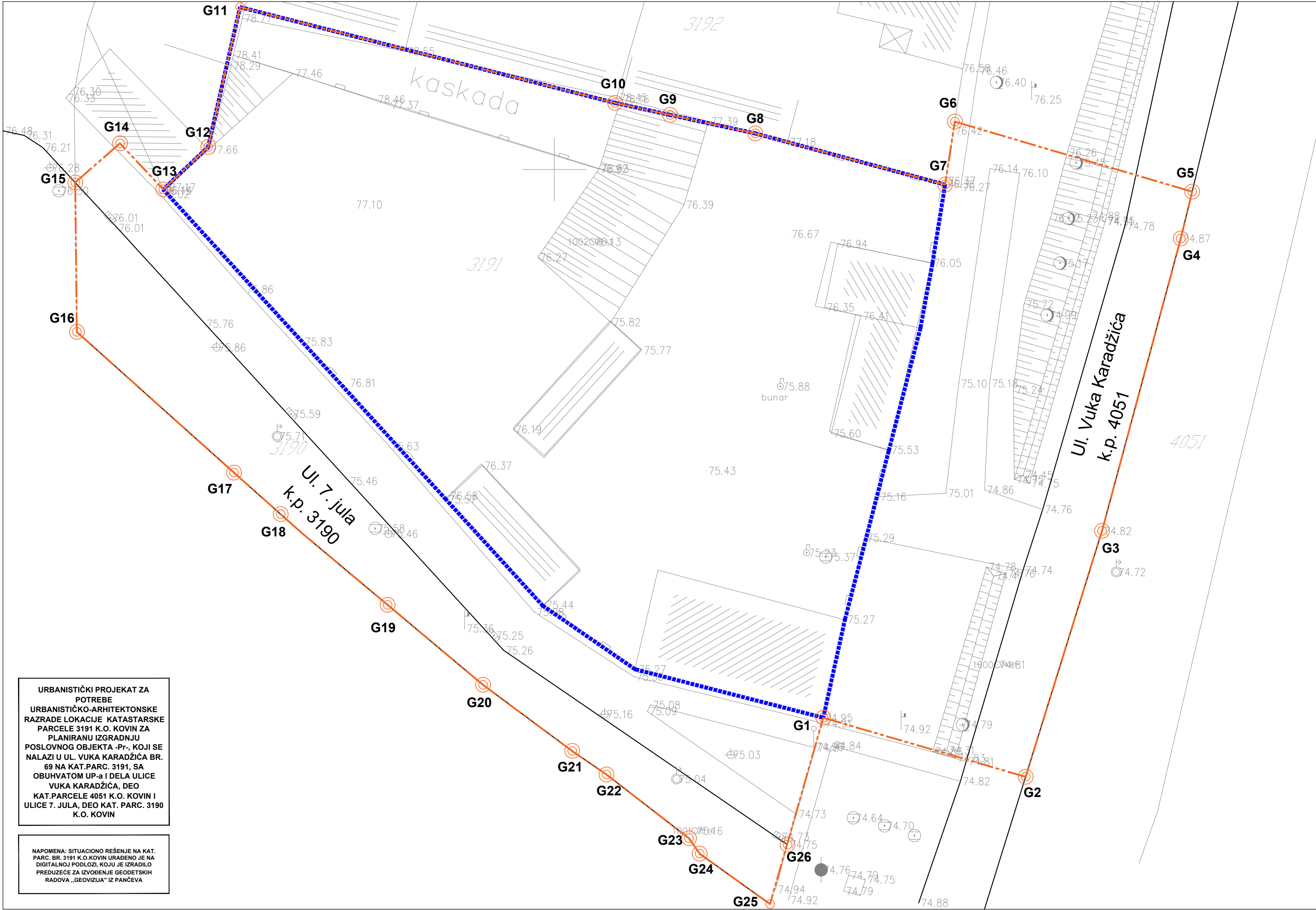


## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



PROJEKAT IZRADIO:	<b>AIDECOM</b> <i>GROUP</i> <i>Pančevo</i>		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br.78		
TIP PROJEKTA:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191 K.O. KOVIN, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT. PARCELE 4051 K.O. KOVIN KAO I DELA ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN			
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branimir Somborac dipl. inž. arh. br.licence: 200 0883 06		
PROJEKTANT SARADNIK:	Srđan Mišurić dipl. inž. arh. br. licence: 300 0011 15		
BROJ PROJEKTA <b>PR-UP-010-02-2023</b>	Datum <b>01.2023.</b>	Razmera <b>1:30000</b>	
	DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA GRAD		List br. <b>1.6.1</b>





URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE  
RAZRADE LOKACIJE KATASTARSKE  
PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA  
PLANIRANU IZGRADNJU  
POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE  
NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR.  
69 NA KAT.PARC. 3191, SA  
OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE  
VUKA KARADŽIĆA, DEO  
KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN I  
ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190  
K.O. KOVIN

NAPOMENA: SITUACIONO REŠENJE NA KAT.  
PARC. BR. 3191 K.O. KOVIN URAĐENO JE NA  
DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO  
PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH  
RADOVA „GEOVIŽIJA“ IZ PANČEVA

LEGENDA OZNAKA		
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191 K.O. KOVIN	
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	BROJ KATASTARSKE PARCELE	

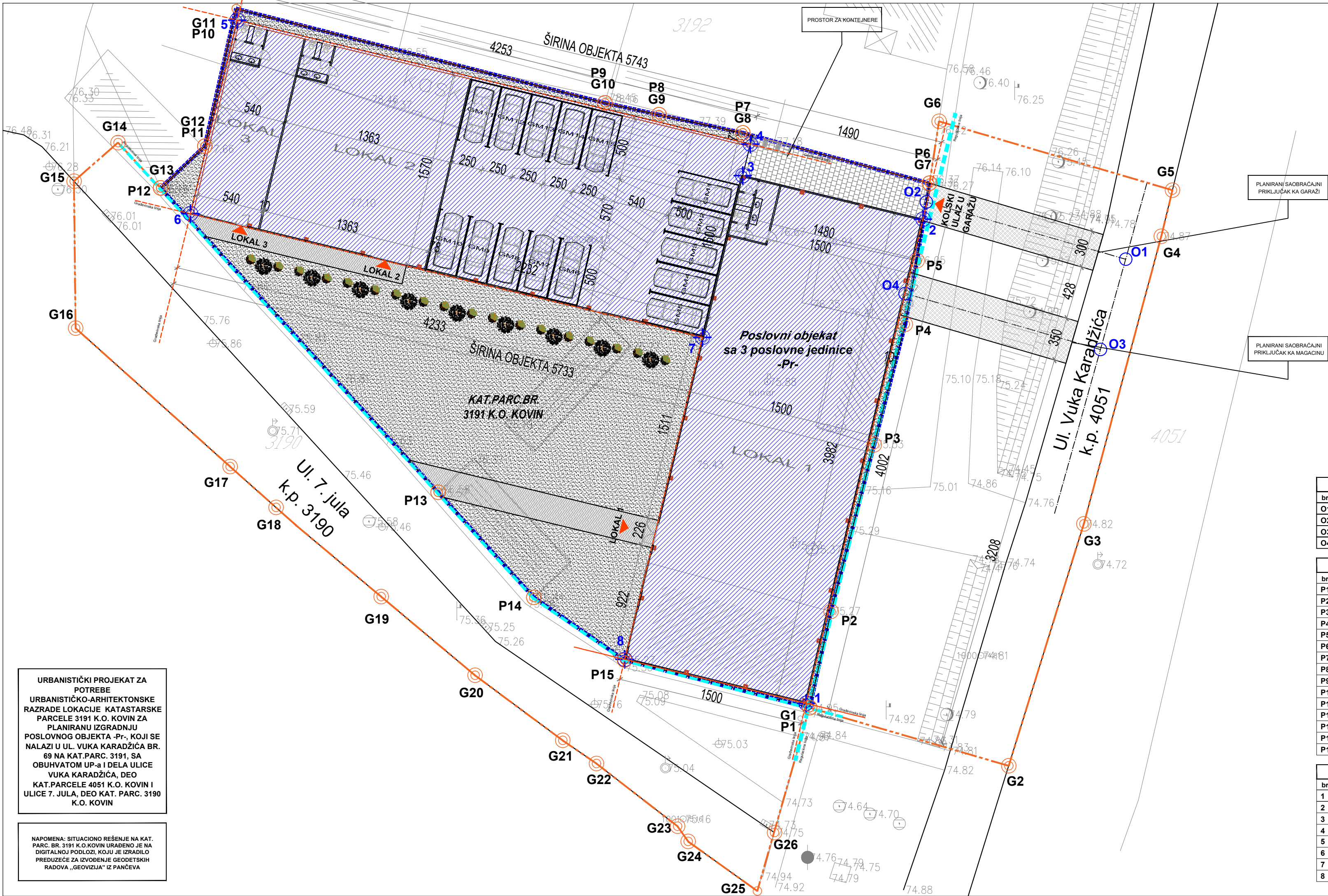
KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 868.44	4 954 896.63

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m <sup>2</sup>
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m <sup>2</sup>
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m <sup>2</sup> /64.05%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m <sup>2</sup> /2.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m <sup>2</sup> /3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m <sup>2</sup> /69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m <sup>2</sup> /10.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAJA (GARAJNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m <sup>2</sup>		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> = 1 P.M. / neto lokal	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m <sup>2</sup>		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m <sup>2</sup> /30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRADEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE

PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM</b> <b>GROUP</b> Pančevo		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br.78		
TIP PROJEKTA:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTARSKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191 K.O. KOVIN, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN KAO I DELA ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN			
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branimir Somborac dipl. inž. arh. br.licence: 200 0883 06		
PROJEKTANT SARADNIK:	Srdan Mišurić dipl. inž. arh. br. licence: 300 0011 15		
BROJ PROJEKTA PR-UP-010-02-2023	Datum 01.2023.	Razmera 1:250	
	KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		List br. 1.6.2





URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
POTREBE  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE  
RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE  
PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA  
PLANIRANU IZGRADNJU  
POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE  
NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR.  
69 NA KAT.PARC. 3191, SA  
OBUHVAATOM UP-a I DELA ULICE  
VUKA KARADŽIĆA, DEO  
KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN I  
ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190  
K.O. KOVIN

NAPOMENA: SITUACIONO REŠENJE NA KAT.  
PARC. BR. 3191 K.O. KOVIN URAĐENO JE NA  
DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIL  
PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH  
RADOVA „GEOVIŽIJA“ IZ PANČEVA

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 868.44	4 954 896.63

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m <sup>2</sup>
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m <sup>2</sup>
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m <sup>2</sup> /64.05%
ZAUZEĆOST KOLOVOZA		46.00m <sup>2</sup> /2.31%
ZAUZEĆOST PEŠAČKE STAZE		72.00m <sup>2</sup> /3.61%
INDEKS ZAUZEĆOSTI	maks. 70%	396.00m <sup>2</sup> /69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m <sup>2</sup> /0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAJA (GARAJNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m <sup>2</sup>		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> = 1 P.M. / neto lokal	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m <sup>2</sup>		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m <sup>2</sup> /30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 4051
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE
LEGENDA URB. OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191 K.O. KOVIN
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE

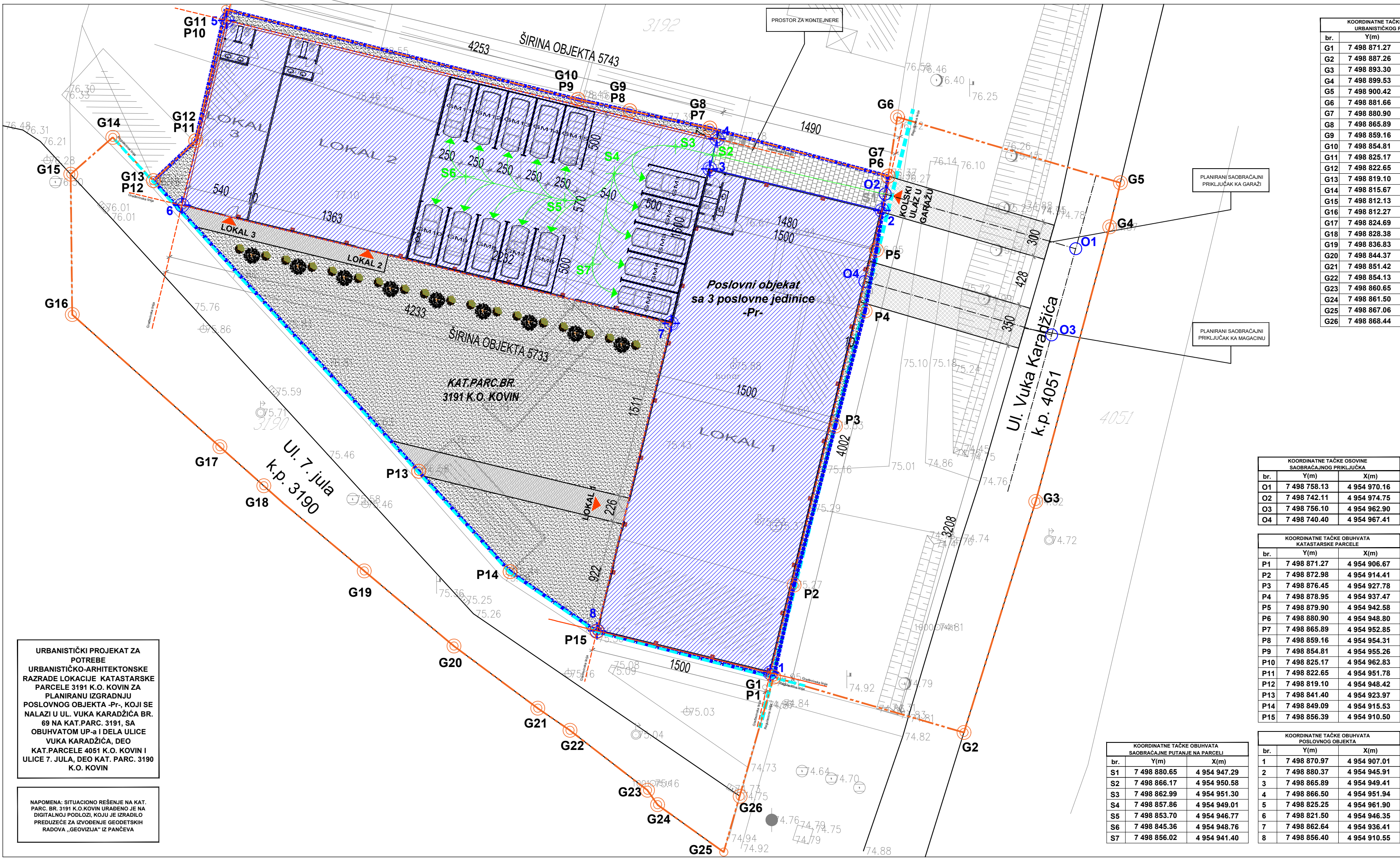
KOORDINATNE TAČKE OSOVINE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 498 758.13	4 954 970.16
O2	7 498 742.11	4 954 974.75
O3	7 498 756.10	4 954 962.90
O4	7 498 740.40	4 954 967.41

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 498 871.27	4 954 906.67
P2	7 498 872.98	4 954 914.41
P3	7 498 876.45	4 954 927.78
P4	7 498 878.95	4 954 937.47
P5	7 498 879.90	4 954 942.58
P6	7 498 880.90	4 954 948.80
P7	7 498 865.89	4 954 952.85
P8	7 498 859.16	4 954 954.31
P9	7 498 854.81	4 954 955.26
P10	7 498 825.17	4 954 962.83
P11	7 498 822.65	4 954 951.78
P12	7 498 819.10	4 954 948.42
P13	7 498 841.40	4 954 923.97
P14	7 498 849.09	4 954 915.53
P15	7 498 856.39	4 954 910.50

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA POSLOVNOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 498 870.97	4 954 907.01
2	7 498 880.37	4 954 945.91
3	7 498 865.89	4 954 949.41
4	7 498 866.50	4 954 951.94
5	7 498 825.25	4 954 961.90
6	7 498 821.50	4 954 946.35
7	7 498 862.64	4 954 936.41
8	7 498 856.40	4 954 910.55

PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM</b> <b>GROUP</b> Pančevo		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br.78		
TIP PROJEKTA:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191 K.O. KOVIN, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN KAO I DELA ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN			
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branimir Somborac dipl. inž. arh. br.licence: 200 0883 06		
PROJEKTANT SARADNIK:	Srđan Mišurić dipl. inž. arh. br. licence: 300 0011 15		
BROJ PROJEKTA PR-UP-010-02-2023	Datum 01.2023.	Razmera 1:250	
SITUACIONO REŠENJE SA NAMENOM POVRŠINA		List br. 1.6.3	





URBANISTIČKI PROJEKAT ZA  
POTREBE  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE  
RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE  
PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA  
PLANIRANU IZGRADNJU  
POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE  
NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR.  
69 NA KAT.PARC. 3191, SA  
OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE  
VUKA KARADŽIĆA, DEO  
KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN I  
ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190  
K.O. KOVIN

NAPOMENA: SITUACIONO REŠENJE NA KAT.  
PARC. BR. 3191 K.O. KOVIN URAĐENO JE NA  
DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADILO  
PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH  
RADOVA „GEOVIŽIJA“ IZ PANČEVA

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 868.44	4 954 896.63

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m <sup>2</sup>
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m <sup>2</sup>
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m <sup>2</sup> /64.05%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m <sup>2</sup> /2.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m <sup>2</sup> /3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	396.00m <sup>2</sup> /69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m <sup>2</sup> /0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAŽA (GARAŽNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m <sup>2</sup>		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m <sup>2</sup>		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m <sup>2</sup> /30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 4051
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE
LEGENDA URB. OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191 K.O. KOVIN
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE

KOORDINATNE TAČKE OSOVINE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 498 758.13	4 954 970.16
O2	7 498 742.11	4 954 974.75
O3	7 498 756.10	4 954 962.90
O4	7 498 740.40	4 954 967.41

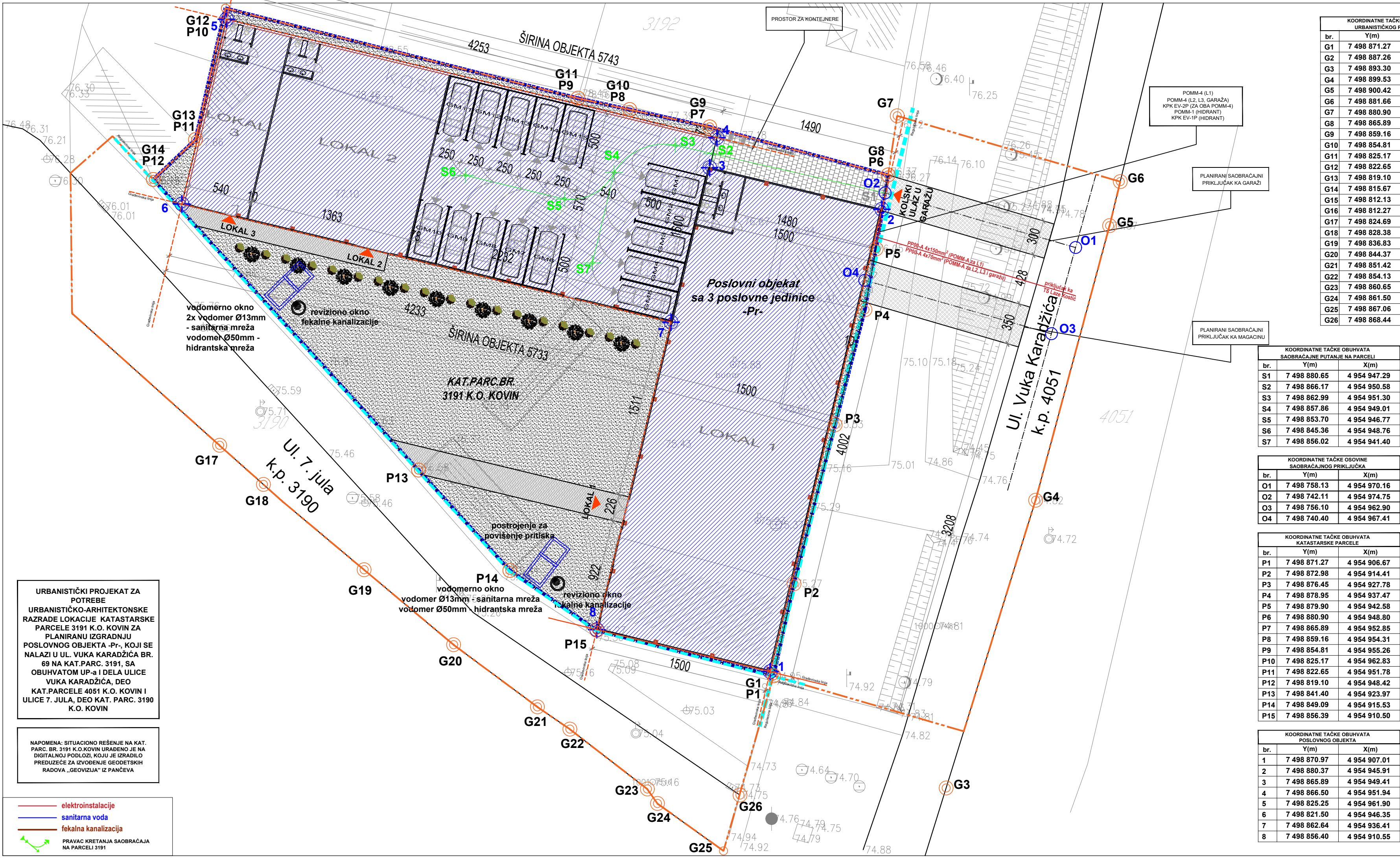
KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 498 871.27	4 954 906.67
P2	7 498 872.98	4 954 914.41
P3	7 498 876.45	4 954 927.78
P4	7 498 878.95	4 954 937.47
P5	7 498 879.90	4 954 942.58
P6	7 498 880.90	4 954 948.80
P7	7 498 865.89	4 954 952.85
P8	7 498 859.16	4 954 954.31
P9	7 498 854.81	4 954 955.26
P10	7 498 825.17	4 954 962.83
P11	7 498 822.65	4 954 951.78
P12	7 498 819.10	4 954 948.42
P13	7 498 841.40	4 954 923.97
P14	7 498 849.09	4 954 915.53
P15	7 498 856.39	4 954 910.50

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA POSLOVNOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 498 870.97	4 954 907.01
2	7 498 880.37	4 954 945.91
3	7 498 865.89	4 954 949.41
4	7 498 866.50	4 954 951.94
5	7 498 825.25	4 954 961.90
6	7 498 821.50	4 954 946.35
7	7 498 862.64	4 954 936.41
8	7 498 856.40	4 954 910.55

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA SAOBRAĆAJNE PUTANJE NA PARCELI		
br.	Y(m)	X(m)
S1	7 498 880.65	4 954 947.29
S2	7 498 866.17	4 954 950.58
S3	7 498 862.99	4 954 951.30
S4	7 498 857.86	4 954 949.01
S5	7 498 853.70	4 954 946.77
S6	7 498 845.36	4 954 948.76
S7	7 498 856.02	4 954 941.40

PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM</b> <b>GROUP</b> Pančevo		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br.78		
TIP PROJEKTA:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191 K.O. KOVIN, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN KAO I DELA ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN			
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branimir Somborac dipl. inž. arh. br.licence: 200 0883 06		
PROJEKTANT SARADNIK:	Srđan Mišurić dipl. inž. arh. br. licence: 300 0011 15		
BROJ PROJEKTA PR-UP-010-02-2023	Datum 01.2023.	Razmera 1:250	List br.
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE			1.6.4





URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE  
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE  
RAZRADJE LOKACIJE KATASTRARKE  
PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA  
PLANIRANU IZGRADNJU  
POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE  
NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR.  
69 NA KAT.PARC. 3191, SA  
OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE  
VUKA KARADŽIĆA, DEO  
KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN I  
ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190  
K.O. KOVIN

NAPOMENA: SITUACIONO REŠENJE NA KAT.  
PARC. BR. 3191 K.O.KOVIN URAĐENO JE NA  
DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADIO  
PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH  
RADOVA „GEOVIZIJA“ IZ PANČEVA

elektroinstalacije  
sanitarna voda  
fekalna kanalizacija  
PRAVAC KRETANJA SAOBRAĆAJA  
NA PARCELI 3191

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 868.44	4 954 896.63

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA SAOBRAĆAJNE PUTANJE NA PARCELI		
br.	Y(m)	X(m)
S1	7 498 880.65	4 954 947.29
S2	7 498 866.17	4 954 950.58
S3	7 498 862.99	4 954 951.30
S4	7 498 857.86	4 954 949.01
S5	7 498 853.70	4 954 946.77
S6	7 498 845.36	4 954 948.76
S7	7 498 856.02	4 954 941.40

KOORDINATNE TAČKE OSOVINE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 498 758.13	4 954 970.16
O2	7 498 742.11	4 954 974.75
O3	7 498 756.10	4 954 962.90
O4	7 498 740.40	4 954 967.41

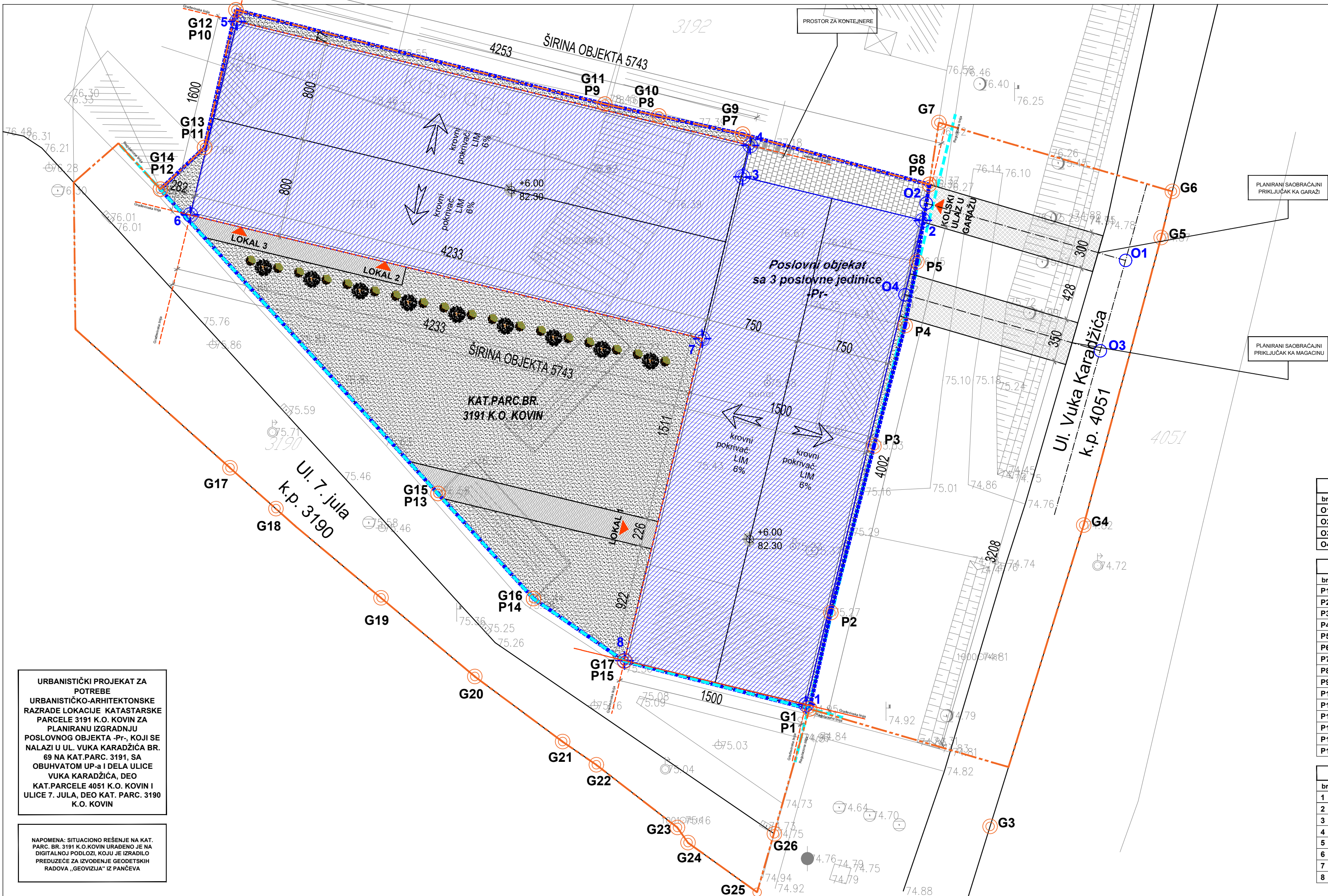
KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 498 871.27	4 954 906.67
P2	7 498 872.98	4 954 914.41
P3	7 498 876.45	4 954 927.78
P4	7 498 878.95	4 954 937.47
P5	7 498 879.90	4 954 942.58
P6	7 498 880.90	4 954 948.80
P7	7 498 865.89	4 954 952.85
P8	7 498 859.16	4 954 954.31
P9	7 498 854.81	4 954 955.26
P10	7 498 825.17	4 954 962.83
P11	7 498 822.65	4 954 951.78
P12	7 498 819.10	4 954 948.42
P13	7 498 841.40	4 954 923.97
P14	7 498 849.09	4 954 915.53
P15	7 498 856.39	4 954 910.50

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA POSLOVNOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 498 870.97	4 954 907.01
2	7 498 880.37	4 954 945.91
3	7 498 865.89	4 954 949.41
4	7 498 866.50	4 954 951.94
5	7 498 825.25	4 954 961.90
6	7 498 821.50	4 954 946.35
7	7 498 862.64	4 954 936.41
8	7 498 856.40	4 954 910.55

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m <sup>2</sup>
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m <sup>2</sup>
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m <sup>2</sup> /64.05%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m <sup>2</sup> /2.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m <sup>2</sup> /3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m <sup>2</sup> /69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m <sup>2</sup> /0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAŽA (GARAŽNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m <sup>2</sup>		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m <sup>2</sup>		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m <sup>2</sup> /30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRANJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BR. KATASTARSKJE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTLINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTLINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE
LEGENDA URB. OZNAKA	
	GRANICA OBJUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191 K.O. KOVIN
	TAČKE OBJUHVATA URBANISTICKOG PROJEKTA
	BR. KATASTARSKJE PARCELE





KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
G1	7 498 871.27	4 954 906.67
G2	7 498 887.26	4 954 901.99
G3	7 498 893.30	4 954 921.43
G4	7 498 899.53	4 954 944.54
G5	7 498 900.42	4 954 948.24
G6	7 498 881.66	4 954 953.77
G7	7 498 880.90	4 954 948.80
G8	7 498 865.89	4 954 952.85
G9	7 498 859.16	4 954 954.31
G10	7 498 854.81	4 954 955.26
G11	7 498 825.17	4 954 962.83
G12	7 498 822.65	4 954 951.78
G13	7 498 819.10	4 954 948.42
G14	7 498 815.67	4 954 952.06
G15	7 498 812.13	4 954 948.96
G16	7 498 812.27	4 954 937.16
G17	7 498 824.69	4 954 926.04
G18	7 498 828.38	4 954 922.75
G19	7 498 836.83	4 954 915.59
G20	7 498 844.37	4 954 909.27
G21	7 498 851.42	4 954 904.04
G22	7 498 854.13	4 954 902.18
G23	7 498 860.65	4 954 897.14
G24	7 498 861.50	4 954 895.92
G25	7 498 867.06	4 954 891.94
G26	7 498 868.44	4 954 896.63

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m <sup>2</sup>
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m <sup>2</sup>
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m <sup>2</sup> /2.31%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m <sup>2</sup> /3.61%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m <sup>2</sup> /3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m <sup>2</sup> /69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m <sup>2</sup> /0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAJA (GARAJNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m <sup>2</sup>		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m <sup>2</sup>		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m <sup>2</sup> /30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 4051
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE

LEGENDA URB. OZNAKA	
	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191 K.O. KOVIN
	TAČKE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	BROJ KATASTRARKE PARCELE

KOORDINATNE TAČKE OSOVINE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA		
br.	Y(m)	X(m)
O1	7 498 758.13	4 954 970.16
O2	7 498 742.11	4 954 974.75
O3	7 498 756.10	4 954 962.90
O4	7 498 740.40	4 954 967.41

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA KATASTRARKE PARCELE		
br.	Y(m)	X(m)
P1	7 498 871.27	4 954 906.67
P2	7 498 872.98	4 954 914.41
P3	7 498 876.45	4 954 927.78
P4	7 498 878.95	4 954 937.47
P5	7 498 879.90	4 954 942.58
P6	7 498 880.90	4 954 948.80
P7	7 498 865.89	4 954 952.85
P8	7 498 859.16	4 954 954.31
P9	7 498 854.81	4 954 955.26
P10	7 498 825.17	4 954 962.83
P11	7 498 822.65	4 954 951.78
P12	7 498 819.10	4 954 948.42
P13	7 498 841.40	4 954 923.97
P14	7 498 849.09	4 954 915.53
P15	7 498 856.39	4 954 910.50

KOORDINATNE TAČKE OBUHVATA POSLOVNOG OBJEKTA		
br.	Y(m)	X(m)
1	7 498 870.97	4 954 907.01
2	7 498 880.37	4 954 945.91
3	7 498 865.89	4 954 949.41
4	7 498 866.50	4 954 951.94
5	7 498 825.25	4 954 961.90
6	7 498 821.50	4 954 946.35
7	7 498 862.64	4 954 936.41
8	7 498 856.40	4 954 910.55

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN I ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN

NAPOMENA: SITUACIONO REŠENJE NA KAT. PARC. BR. 3191 K.O. KOVIN URAĐENO JE NA DIGITALNOJ PODLOZI, KOJU JE IZRADILLO PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA „GEOVIŽIJA“ IZ PANČEVA

PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM</b> <b>GROUP</b> Pančevo		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br.78		
TIP PROJEKTA:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE KATASTRARKE PARCELE 3191 K.O. KOVIN ZA PLANIRANU IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA -Pr-, KOJI SE NALAZI U UL. VUKA KARADŽIĆA BR. 69 NA KAT.PARC. 3191 K.O. KOVIN, SA OBUHVATOM UP-a I DELA ULICE VUKA KARADŽIĆA, DEO KAT.PARCELE 4051 K.O. KOVIN KAO I DELA ULICE 7. JULA, DEO KAT. PARC. 3190 K.O. KOVIN			
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Branimir Somborac dipl. inž. arh. br.licence: 200 0883 06		
PROJEKTANT SARADNIK:	Srđan Mišurić dipl. inž. arh. br. licence: 300 0011 15		
BROJ PROJEKTA PR-UP-010-02-2023	Datum 01.2023.	Razmera 1:250	
		SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA	
		List br. 1.6.6	



## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

## 1.1. NASLOVNA STRANA

## 0. GLAVNA SVESKA

Investitor: „FOOD AND BUILDINGS“ doo  
Moše Pijade br. 78, Pančevo

Objekat: Poslovni objekat spratnosti -Pr- sa  
3 poslovna prostora - trgovina;  
koji se nalazi u Kovinu, ulica Vuka Karadžića br. 69,  
na kat.parc. 3191 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – IDEJNO REŠENJE

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja

Naziv i oznaka dela projekta: 0 – Glavna sveska

Projektant: Biro za projektovanje i inženjering  
»ADECOM GROUP«  
Pančevo, Osogovska br. 41

Odgovorno lice projektanta: Srđan Mišurić  
Pečat: Potpis:



Glavni projektant: Srđan Mišurić dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 O011 15  
Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: PR-IDR-02-02-2023  
Mesto i datum: Pančevo, januar 2023.god.



## 0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima
0.5.	Podaci o objektu i lokaciji

## 0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0	GLAVNA SVESKA	br:PR-IDR-02-02-2023
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: PR-IDR-02-02-2023

## 0.4. PODACI O PROJEKTANTIMA

## 0. GLAVNI PROJEKTANT:

Projektant:

Biro za projektovanje i inženjering  
»ADECOM GROUP«  
Pančevo, Osogovska br. 41

Glavni projektant :

Srđan Mišurić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 O011 15

Lični pečat:

Potpis:



## 1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:

Biro za projektovanje i inženjering  
»ADECOM GROUP«  
Pančevo, Osogovska br. 41

Odgovorni projektant :

Srđan Mišurić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 O011 15

Lični pečat:

Potpis:





## 5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Slobodnostojeći objekat	
vrsta radova:	Izgradnja	
kategorija objekta:	Poslovanje (trgovina): V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	Klasifikacioni broj
Poslovanje:	100.00%	123002
naziv prostornog, odnosno, urbanističkog plana:	PGR za naseljeno mesto Kovin	
mesto:	Kovin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta:	k.p.br.3191 K.O.Kovin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Kat.parc. br. 4051 i 3190 K.O.Kovin	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Kat.parc. br. 4051 K.O.Kovin	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Priključak na vodovod	<p>Prema tehničkim uslovima JP „Kovinski komunalac“ predmetna parcela na lokaciji koja je predmet ovog Urbanističkog projekta biće priključena na gradski vodovod u Ulici 7. Julia na postojeću gradsku vodovodnu mrežu od PE cevi prečnika 110mm.</p> <p>Novoprojektovana dva vodovodna priključka su prečnika Ø65, koji će obezbeđivati vodu za sanitarnu i protivpožarnu mrežu na postojeću uličnu mrežu u Ul. 7. jula, u svemu prema uslovima JP „Kovinski komunalac“ Kovin, br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god.</p>
Priključak na kanalizacionu mrežu	<p>Na posmatranoj lokaciji u ulicama Vuka Karadžića i 7. jula postoji fekalna kanalizacija od PVC cevi prečnika Ø200 mm.</p> <p>Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije na gradsku mrežu u ulici 7. juli. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika Ø150mm, u svemu prema uslovima JP „Kovinski komunalac“ Kovin br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god.</p>
Saobraćajni priključak	<p>Poslovni objekat ima kolski pristup ka garaži (širine 3.00m) kao i pristup za teretna vozila (širina 3.50m) iz ulice Vuka Karadžića kat.parc. 4051 K.O. Kovin kao i pešački pristup/stazu iz Ulice 7. juli kat. parc. 3190 K.O. Kovin.</p> <p>Saobraćajni priključci će biti projektovani prema uslovima Opštinske uprave Kovin, br. 344-61/2022 od 20.12.2022. godine. Priključak određen osovinskim tačkama 1 i 2, predstavlja kolsku komunikaciju sa garažnim prostorom u nivou prizemlja objekta. Saobraćajni priključak određen osovinskim tačkama 3 i 4, povezuje javnu saobraćajnicu sa kolskom stazom na parceli, koja vodi do magacinskog prostora u nivou prizemlja.</p>

	Na predmetnoj parceli nalazi se 15 garažnih mesta, dimenzija 2.50 x 5.00 m, predviđenih u okviru gabarita prizemlja objekta.	
Priključak na elektro mrežu	Za potrebe izgradnje objekta potrebno je priključiti objekat na elektroenergetski sistem sa potrebnim kapacitetima: <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 poslovne jedinice - lokala od čega:<ul style="list-style-type: none"><li>Lokal 1 x 150A-103kW, trofazni priključak</li><li>Lokal 2 x 63A-43.47kW, trofazni priključak</li><li>Lokal 3 x 16A-11.04kW, trofazni priključak</li></ul></li><li>• 1 Garaža - 16A-11.04kW, trofazni priključak</li><li>• 1 PP hidrant - 16A-11.04kW, trofazni priključak</li></ul> <p>u svemu prema uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-506961-22 od 19.01.2023.</p>	
Priključenje za odlaganje komunalnog i čvrstog otpada	Prema uslovima JP »Kovinski komunalac« Kovin br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god, na parceli su pozicionirana 3 kontejnera 1.1 m3, što je dovoljno za 3 funkcionalne jedinice, ispunjen je zahtev da se kontejneri postavljaju na betonskoj podlozi.	
LOKACIJSKI USLOVI:		
Lokacijski uslovi:		

**SAGLASNOSTI:**

Izdane saglasnosti:		br: datum:
		br: datum:

## OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele 3191:	1995.00 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRGP poslovnog objekta:	1278.00 m <sup>2</sup>
	Ukupna BRUTO površina poslovnog objekta / nadzemno:	1278.00 m <sup>2</sup>
	Ukupna NETO površina poslovnog objekta:	1242.95 m <sup>2</sup>
	NETO površina lokala poslovnog objekta:	L1: 587.15 m <sup>2</sup> L2: 212.77 m <sup>2</sup> L3: 83.48 m <sup>2</sup>
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost poslovnog objekta:	1278.00m <sup>2</sup> /64.05 %
	površina zemljišta pod planiranim saobraćajnicama /zauzetost planiranih saobraćajnica:	46.00m <sup>2</sup> /2.31%
	površina zemljišta pod planiranom pešačkom stazom:	72.00m <sup>2</sup> /3.61%
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	- Pr-
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	Prema uslovima:
		Max. h slemena: 18.00m
		Prema projektu:
		Sleme obj. 6.00 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme)	Sleme 82.30
	spratna visina - prizemlje:	572 cm
	broj funkcionalnih jedinica:	3 poslovna prostora
	broj garaža / garažnih mesta:	<u>Prizemlje</u> : 15 G.M
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	lim
	orijentacija slemena:	Zapad-istok
	nagib krova:	6°
	materijalizacija krova:	lim
procenat zelenih površina:	Uslovi: Min. 30% od površine pacele	599.00m <sup>2</sup> /30.03%
indeks zauzetosti:	Uslovi: Maks 70%	69.97 % 1396.00 m <sup>2</sup>
indeks izgrađenosti:	Uslovi: /	0.64 1278.00 m <sup>2</sup>
druge karakteristike objekta:		
predračunska vrednost objekta:		



TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA:

Na predmetnoj parceli 3191 K.O. Kovin u javnim knjigama postoje:

- 1) porodični stambeni objekat – bruto površine 120 m<sup>2</sup> – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 2) pomoćni objekat – bruto površine 44 m<sup>2</sup> – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 3) pomoćni objekat – bruto površine 38 m<sup>2</sup> – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 4) pomoćni objekat – bruto površine 46 m<sup>2</sup> – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 5) pomoćni objekat – bruto površine 40 m<sup>2</sup> – objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Pomenuti objekti su predviđeni za uklanjanje pre početka izgradnje poslovnog objekta.

ODGOVORNI PROJEKTANT:



Srđan Mišurić, dipl.inž.arh.

## 1.1. NASLOVNA STRANA

## 1 – ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Investitor: „FOOD AND BUILDINGS“ doo  
Moše Pijade br. 78, Pančevo

Objekat: Poslovni objekat spratnosti -Pr- sa  
3 poslovna prostora - trgovina;  
koji se nalazi u Kovinu, ulica Vuka Karadžića br. 69,  
na kat.parc. 3191 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – IDEJNO REŠENJE

Za građenje / izvođenje radova: Nova gradnja


Naziv i oznaka dela projekta: 1 – Arhitektura

Projektant: Biro za projektovanje i inženjering  
»ADECOM GROUP«  
Pančevo, Osogovska br. 41

Odgovorno lice projektanta: Srđan Mišurić  
Pečat: Potpis:



Glavni projektant: Srđan Mišurić dipl.inž.arh.  
Broj licence: 300 0011 15  
Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: PR-IDR-02-02-2023  
Mesto i datum: Pančevo, januar 2023. god.

## 1.2. SADRŽAJ

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture		
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture		
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta		
1.4.	Izjava odgovornog projektanta		
1.5.	Tekstualna dokumentacija		
	1.5.1	Tehnički opis	
1.6.	Numerička dokumentacija		
	1.6.1	Pregled površina	
1.7.	Grafička dokumentacija		
	1.7.1	Situacioni plan sa osnovom prizemlja	1:250
	1.7.2	Situacioni plan sa osnovom krova	1:250
	1.7.3	Sinhron plan instalacija	1:250
	1.7.4	Osnova temelja	1: 100
	1.7.5	Osnova prizemlja	1: 100
	1.7.6	Osnova krovne konstrukcije	1: 100
	1.7.7	Osnova krovnih ravni	1: 100
	1.7.8	Presek A-A i B-B	1: 100
	1.7.9	Presek C-C	1: 100
	1.7.10	Severna i južna fasada	1: 100
	1.7.11	Istočna i zapadna fasada	1: 100



## OPŠTA DOKUMENTACIJA

**REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA**

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr.zakon, 9/2020 i 52/2021) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", 73/2019) kao:

**ODGOVORNI PROJEKTANT**

Za izradu projekta arhitekture, koji je deo idejnog rešenja (IDR) za izgradnju :

Poslovnog objekta spratnosti -Pr- sa 3 poslovna prostora - trgovine, koji se nalazi u Kovinu, ulica Vuka Karadžića, na kat.parceli 3191 K.O. Kovin

Srđan Mišurić dipl.inž.arh.broj licence IKS 300 0011 15

Projektant: Biro za projektovanje i inženjering  
»ADECOM GROUP«  
Pančevo, Osogovska br. 41

Odgovorno lice/zastupnik: Srđan Mišurić  
Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: PR-IDR-02-02-2023  
Mesto i datum: Pančevo, januar 2023. god.

**IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE**



Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo idejnog rešenja (IDR) za izgradnju:

Poslovnog objekta spratnosti -Pr- sa 3 poslovna prostora - trgovine, koji se nalazi u Kovinu, ulica Vuka Karadžića, na kat.parceli 3191 K.O. Kovin

Srđan Mišurić dipl.inž.arh.

**IZJAVLJUJEM**

1. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. Da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant:	Srđan Mišurić dipl.inž.arh.
IDR	
Broj licence:	300 O011 15
Pečat:	Potpis:
	
Broj tehničke dokumentacije:	PR-IDR-02-02-2023
Mesto i datum:	Pančevo, januar 2023.god.



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

INVESTITOR: "FOOD AND BUILDINGS" DOO

OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -PR- SA 3 POSLOVNA PROSTORA - TRGOVINE

MESTO: KOVIN, ULICA VUKA KARADŽIĆA BR. 69

#### I LOKACIJA:

Poslovni objekat spratnosti -Pr- sa 3 poslovna prostora, planiran je na katastarskoj parceli 3191 K.O. Kovin, u ulici Vuka Karadžića, u Kovinu, sa adresom ul. Vuka Karadžića br. 69. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na parceli. Nalazi se na regulacionoj liniji prema ulici Vuka Karadžića, dok se sa zadnje strane objekat nalazi na rastojanju od 0.29-2.82 m u odnosu na zapadnu granicu parcele. Objekat se severno nalazi na rastojanju 0.72-0.86m od granice sa postojećim parcelama 3192 i 3193 K.O. Kovin, kao i na rastojanju 0.42-26.33m od granice sa parcelom 3190 K.O. Kovin na jugu („G“ oblik objekta kao i nepravilna formacija parcele dovele su do većih razlika u odstojanjima od granica). Uz severnu granicu parcele, predviđen je kolski put do garažnog prostora na nivou prizemlja, u kojem se nalazi parking prostor, predviđen za korisnike zgrade – garaža obuhvata petnaest (15) garažnih mesta dimenzija 2.50x5.00m. Na južnoj fasadi objekta se nalazi i pešačka staza širine 1.50m kojima je obezbeđen pešački pristup lokalima 2 i 3. Lokalu 1 omogućen je pešački pristup putem pešačke staze širine 2.26m koji vodi od Ulice 7. juli.

Preostali deo parcele zasićen je zelenim površinama. Prostor za smeštaj 3 kontejnera 1,1m3 je predviđen uz severnu stranu parcele, uz severnu fasadu, kako bi bili što bliže pristupnoj saobraćajnici. Kolski i pešački pristup kat.parc. 3191 K.O. Kovin, rešen je planiranim saobraćajnim priključkom širine 3.50 m iz ulice Vuka Karadžića, kat. parc. 3191 K.O. Kovin.

Prema Planu generalne regulacije, maksimalna visina venca za ovu lokaciju nije definisana, a slemena je 18.00 m. Idejnim rešenjem projektovana visina slemena je 6.00 m.

#### II FUNKCIJA:

Projektovani objekat ima prizemlje koje je podignuto u odnosu na kotu terena za 20 cm. U prizemlju objekta nalaze se 3 poslovna prostora, uz pripadajuće pomoćne prostorije – toaleti. Izlozi i pristup lokalima, orijentisan je ka južnom – jugozapadnom delu parcele, i šetalištu sa te strane parcele. Kolovozna staza koja vodi ka garaži sa petnaest (15) garažnih mesta. Garaži se pristupa kolovozom sa severne strane zgrade.

#### III KONSTRUKCIJA:

Objekat je projektovan sa temeljima samcima, visine 40 cm. Fundirani su na koti: 100 cm od kote terena, odnosno 120 cm od kote prizemlja. Na temeljne zidove se oslanja AB podna ploča d=15 cm. Ispod podne ploče predviđen je tampon sloj nabijenog šljunka d=25 cm. Ispod nabijenog šljunka nalazi se nabijena zemlja.

Iznad prizemlja, nalazi se rešetkasta metalna konstrukcija koja nosi limeni krov.

Zidovi objekta urađeni su u vidu sendvič panela d=10 cm - spoljašnjeg i unutrašnjeg lima i termoizolacione ispune između njih. Pregradni zidovi su urađeni od istih panela, dimenzija d=10cm.

IV OBRADA:

**1. Zidovi**

**1.2. Fasadni zidovi**

**1.1.1.** Fasadni zidovi novoprojektovanog objekta su od sendvič panela d=15 cm, dvostruki lim sa ispunom od termoizolacije.

**1.2.** Pregradni zidovi

**1.2.1.** U unutrašnjosti objekta postavljaju se sendvič paneli d=10 cm.

**2. Podovi**

**2.1.** Finalni pod skladišnog prostora hale biće od keramike u poslovnim jedinicama.

**2.2.** Finalni pod od ferobetona izvešće se u prostoru garaže.

**3. Stolarija**

**3.1.** Ulazna vrata u trgovine, dim. 300x250+50 cm, napravljena su od aluminijuma.

**3.2.** Unutrašnja vrata prema toaletima (71 i 81cm) su takođe, od aluminijuma.

**4. Termoizolacija**

**4.1.** Termoizolacija fasadnih zidova čine poliuretanske ispune koje se nalaze u okviru panelnih zidova.

**4.2.** Termoizolaciju krovnih panela, čine poliuretanske ispune koje se nalaze u okviru krovnih panela.

**5. Hidroizolacija**

**5.1** Hidroizolacija ploče prizemlja i trakastih temelja uradiće se aditivom na bazi kristalizacije koja se dodaje u svežu betonsku masu.

**6. Krovni pokrivač**

Kao krovni pokrivač predviđen je lim koji je spoljašnji deo panelnog sistema koji je planiran za pokrov.

**7. Trotoari** oko objekta su od nasutog šljunka d=10 cm osim površine ispred trgovine koja je od behaton ploča.



INSTALACIJE I PRIKLJUČCI :Priključenje na infrastrukturu:Vodovod

Prema tehničkim uslovima JP „Kovinski komunalac“ predmetna parcela na lokaciji koja je predmet ovog Urbanističkog projekta biće priključena na gradski vodovod u Ulici 7. jula na postojeću gradsku vodovodnu mrežu od PE cevi prečnika 110mm.

Novoprojektovana dva vodovodna priključka su prečnika Ø65, koji će obezbeđivati vodu za sanitarnu i protivpožarnu mrežu na postojeću uličnu mrežu u Ul. 7. jula, u svemu prema uslovima JP „Kovinski komunalac“ Kovin, br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god.

Kanalizacija

Na posmatranoj lokaciji u ulicama Vuka Karadžića i 7. jula postoji fekalna kanalizacija od PVC cevi prečnika Ø200 mm.

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije na gradsku mrežu u ulici 7. jula. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika Ø150mm, u svemu prema uslovima JP „Kovinski komunalac“ Kovin br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god.

Atmosferska kanalizacija

Atmosferska voda sa krova će se sistemom olučnih vertikalna odvesti u javnu zelenu površinu.

Elektroinstalacije

Za potrebe izgradnje objekta potrebno je priključiti objekat na elektroenergetski sistem sa potrebnim kapacitetima:

- 3 poslovne jedinice - lokala od čega:
  - Lokal 1 x 150A-103kW, trofazni priključak
  - Lokal 2 x 63A-43.47kW, trofazni priključak
  - Lokal 3 x 16A-11.04kW, trofazni priključak
- 1 Garaža - 16A-11.04kW, trofazni priključak
- 1 PP hidrant - 16A-11.04kW, trofazni priključak

u svemu prema uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-506961-22 od 19.01.2023.

Saobraćajni priključak

Poslovni objekat ima kolski pristup ka garaži (širine 3.00m) kao i pristup za teretna vozila (širina 3.50m) iz ulice Vuka Karadžića kat.parc. 4051 K.O. Kovin kao i pešački pristup/stazu iz Ulice 7. juli kat. parc. 3190 K.O. Kovin. Saobraćajni priključci će biti projektovani prema uslovima Opštinske uprave Kovin, br. 344-61/2022 od 20.12.2022. godine. Priključak određen osovinskim tačkama 1 i 2, predstavlja kolsku komunikaciju sa garažnim prostorom u nivou prizemlja objekta. Saobraćajni priključak određen osovinskim tačkama 3 i 4, povezuje javnu saobraćajnicu sa kolskom stazom na parceli, koja vodi do magacinskog prostora u nivou prizemlja.

Na predmetnoj parceli nalazi se 15 garažnih mesta, dimenzija 2.50 x 5.00 m, predviđenih u okviru gabarita prizemlja objekta.

Higijena

Na parceli je predviđen prostor za postavljanje kontejnera za komunalni otpad na kraju kolovoznog rastera na severnoj strani parcele. Prema uslovima JP „Kovinski komunalac“ br. 03-3281/3-22 od 20.12.2022. god., na parceli je neophodno obezbediti tri kontejnera  $V=1,1 \text{ m}^3$ , kontejnera za potrebe korisnika poslovnog prostora (3 funkcionalne jedinice). Oni su dim.  $1,50 \times 1,00 \text{ m}$ , te je predviđen prostor gore navedenih dimenzija. Kontejnerima se pristupa kolovozom, koji svojim kapacitetima odgovara uslovima JP „Kovinski komunalac“ za nesmetan saobraćaj vozila.

Grejanje objekta

Grejanje objekta će biti regulisano na struju, putem FAN-COIL uređaja.

TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA:

Na predmetnoj parceli 3191 K.O. Kovin u javnim knjigama postoje:

- 1) porodični stambeni objekat – bruto površine  $120 \text{ m}^2$  – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 2) pomoćni objekat – bruto površine  $44 \text{ m}^2$  – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 3) pomoćni objekat – bruto površine  $38 \text{ m}^2$  – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 4) pomoćni objekat – bruto površine  $46 \text{ m}^2$  – objekat preuzet iz zemljišne knjige;
- 5) pomoćni objekat – bruto površine  $40 \text{ m}^2$  – objekat preuzet iz zemljišne knjige.

Pomenuti objekti su predviđeni za uklanjanje pre početka izgradnje poslovnog objekta.

ODGOVORNI PROJEKTANT:



Srđan Mišurić, dipl.inž.arh.

## NUMERIČKA DOKUMENTACIJA



INVESTITOR: "FOOD AND BUILDINGS" DOO

OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -PR- SA 3 POSLOVNA PROSTORA - TRGOVINE

MESTO: KOVIN, ULICA VUKA KARADŽIĆA BR. 69

OBJEKAT IMA 3 POSLOVNA PROSTORA

UKUPNA BRUTO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA – NADZEMNO : 1278.00 m<sup>2</sup>UKUPNA BRUTO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA – UKUPNO: 1278.00 m<sup>2</sup>UKUPNA NETO POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA - NADZEMNO : 1242.95 m<sup>2</sup>Površina kat.parcele 3191 1995.00 m<sup>2</sup>Površina pod objektom: 1278.00 m<sup>2</sup> / 64.05%Površina pod saobraćajnicama: 46.00m<sup>2</sup> / 2.31%Površina pod saobraćajnicama: 72.00m<sup>2</sup> / 3.61%Indeks zauzetosti (ukupna površina pod objektom): 1278.00 m<sup>2</sup> / 64.05%

Indeks izgrađenosti 0.64

ODGOVORNI PROJEKTANT:



Srđan Mišurić, dipl.inž.arh.

PREGLED POVRŠINA U OBJEKTU:

**PRIZEMLJE****LOKAL 1**

	<i>NAZIV PROSTORIJE</i>	<i>P (M<sup>2</sup>)</i>
<b>L1</b>	Prodajni prostor	573.61
<b>T1</b>	Toalet 1	13.54
	1 – Ulaz – 8.14 m <sup>2</sup>	
	2 – Predprostor – 1.48 m <sup>2</sup>	
	3 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
	4 – Predprostor – 1.34 m <sup>2</sup>	
	5 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
		587.15 m <sup>2</sup>
		<b>587.15 m<sup>2</sup></b>

**LOKAL 2**

	<i>NAZIV PROSTORIJE</i>	<i>P (M<sup>2</sup>)</i>
<b>L2</b>	Prodajni prostor	206.35
<b>T2</b>	Toalet 2	6.42
	1 – Ulaz – 3.84 m <sup>2</sup>	
	2 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
	3 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
		212.77 m <sup>2</sup>
		<b>212.77 m<sup>2</sup></b>

**LOKAL 3**

	<i>NAZIV PROSTORIJE</i>	<i>P (M<sup>2</sup>)</i>
<b>L3</b>	Prodajni prostor	77.34
<b>T3</b>	Toalet 3	6.14
	1 – Ulaz – 3.68 m <sup>2</sup>	
	2 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
	3 – Kabina – 1.29 m <sup>2</sup>	
		83.48 m <sup>2</sup>
		<b>83.48 m<sup>2</sup></b>

**GARAŽA**

	<i>NAZIV PROSTORIJE</i>	<i>P (M<sup>2</sup>)</i>
1	Površine za kretanje	172.00
2	Garažna mesta	187.50
	GM1-12 – 15 x 12.50 m <sup>2</sup>	
		359.50 m <sup>2</sup>
		<b>359.50m<sup>2</sup></b>

Ukupna NETO površina prizemlja	1242.95 m <sup>2</sup>
Ukupna BRUTO površina prizemlja	1278.00 m <sup>2</sup>

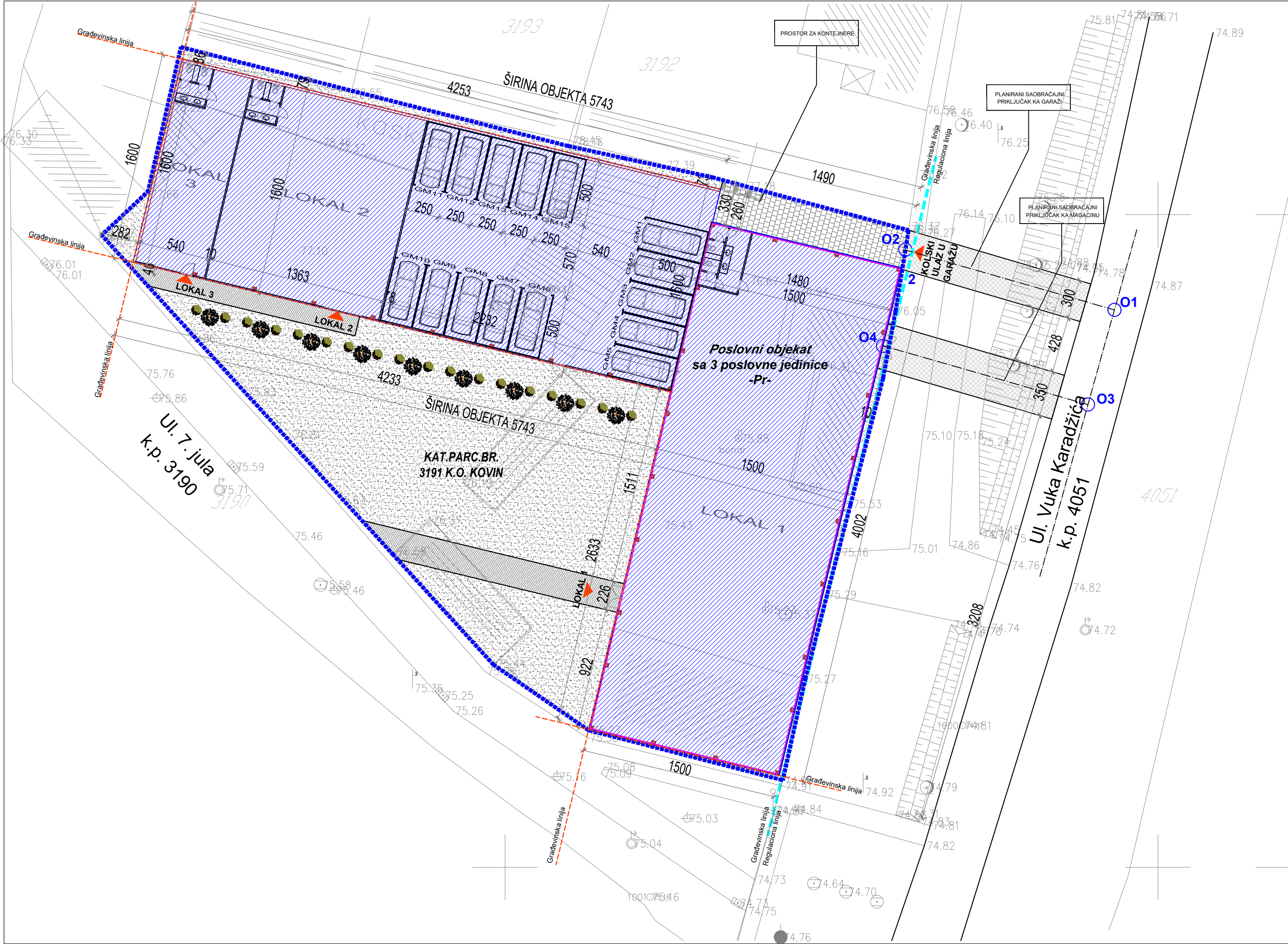
ODGOVORNI PROJEKTANT:



Srđan Mišurić, dipl.inž.arh.

## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA





URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m²
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m²
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m²/2.31%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m²/2.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m²/3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m²/69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m²/0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAJA (GARAJNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m²		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m²	70 m² = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m²		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m²/30.03%

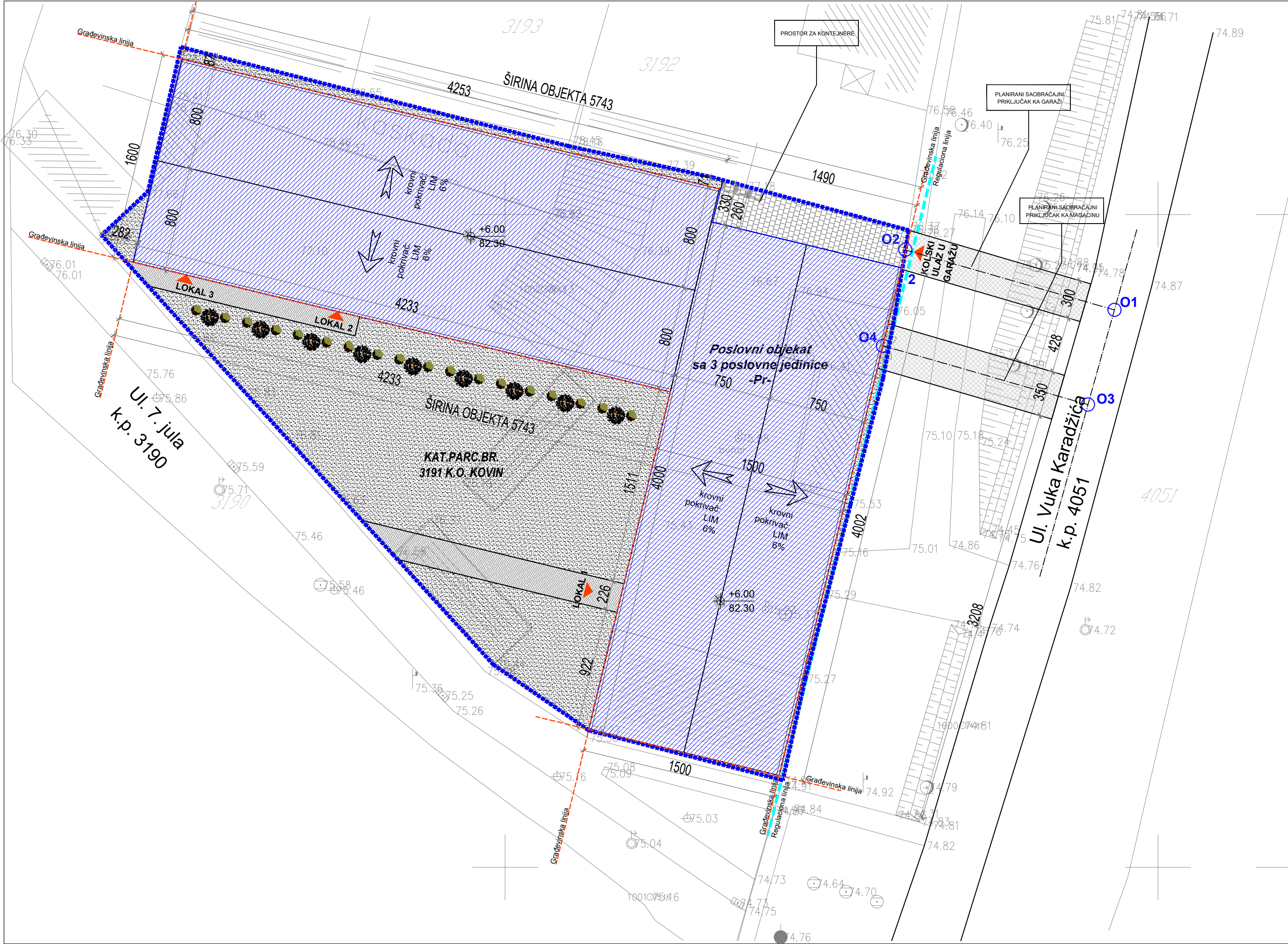
LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE

950

4051

PROJEKAT IZRADIO:		<div>POSLEBICOM</div> <div>GROUP</div> <div>Pančevo</div>	
INVESTITOR :		FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78	
TIP PROJEKTA:		IDR - IDEJNO REŠENJE	
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE	
LOKACIJA :		Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		<div><div><div>MIŠURIĆ M. SRĐAN DIPLOMIRAN INŽINER ARHITEKTURE 300 O 011 15</div><div><div>Srđan M. Мишурин ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ. 300 О 011 15</div></div></div></div>	
PROJEKTANT SARADNIK:			
Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023		Datum 01.2023.	Razmera 1:250
		SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
		List br. 1.7.1	





URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m²
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m²
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m²/64.05%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m²/3.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m²/3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m²/69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m²/0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAJA (GARAJNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m²		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m²	70 m² = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m²		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m²/30.03%

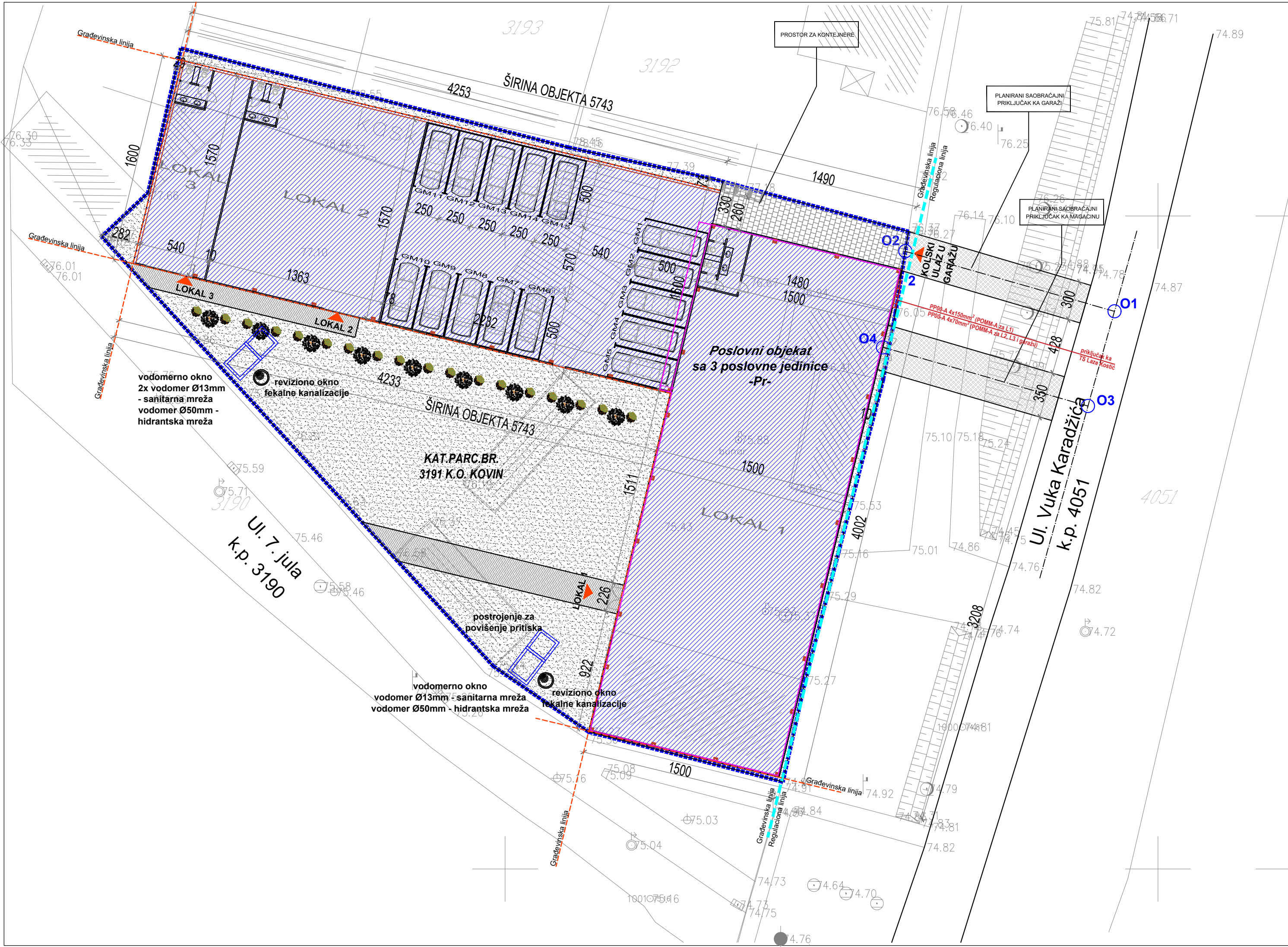
LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE

950

4051

PROJEKAT IZRADIO:		<div>ADIECOM</div> <div>GROUP</div> <div>Pančevo</div>	
INVESTITOR :		FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78	
TIP PROJEKTA:		IDR - IDEJNO REŠENJE	
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE	
LOKACIJA :		Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		<div><div>СРЕЉАН М. МИШУРИЋ</div><div>Срђан М. Мишурџић</div><div>ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.</div><div>300 0111 15</div><div>ДИПЛОМСКИ ПРОЈЕКТАНТ</div></div>	
Mišurić M. Srđan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15			
PROJEKTANT SARADNIK:			
Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023		Datum 01.2023.	Razmera 1:250
	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA		List br. 1.7.2





URBANISTIČKI PARAMETRI		
	PARAMETRI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE 3191		1995.00 m²
B.R.G.P. POSL. OBJEKTA		1278.00 m²
HORIZONT. PROJEKCIJA (GABARIT) POSL. OBJ.		1278.00 m²/64.05%
ZAUZETOST KOLOVOZA		46.00m²/2.31%
ZAUZETOST PEŠAČKE STAZE		72.00m²/3.61%
INDEKS ZAUZETOSTI	maks. 70%	1396.00m²/69.97%
INDEKS IZGRADENOSTI	maks. /	1278.00m²/0.64
UKUPNO FORMIRANIH POSLOVNIH JEDINICA		3 P.J.
PRIZEMLJE GARAŽA (GARAŽNIH MESTA)		15 G.M.
LOKAL 1 = 587.15 m²		9 G.M.
LOKAL 2 = 212.77 m²	70 m² = 1 P.M. / neto lokala	4 G.M.
LOKAL 3 = 83.48 m²		2 G.M.
SPRATNOST OBJEKTA		Pr
VISINA SLEMENA	18.00m	6.00m
ZELENA POVRŠINA	min. 30%	599.00m²/30.03%

LEGENDA OZNAKA	
	GRANICA KAT. PARCELE BR. 3191
	GRADJEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ KATASTARSKE PARCELE
	SPRATNOST OBJEKTA
	GLAVNI ULAZ U POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT
	PLANIRANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
	PLANIRANO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
	PLANIRANO VISOKO RASTINJE
	ZELENE POVRŠINE - TRAVNATE POVRŠINE
	PLANIRANI PROSTOR ZA PARKING
	PLANIRANI KONTEJNERI ZA SMEĆE

950

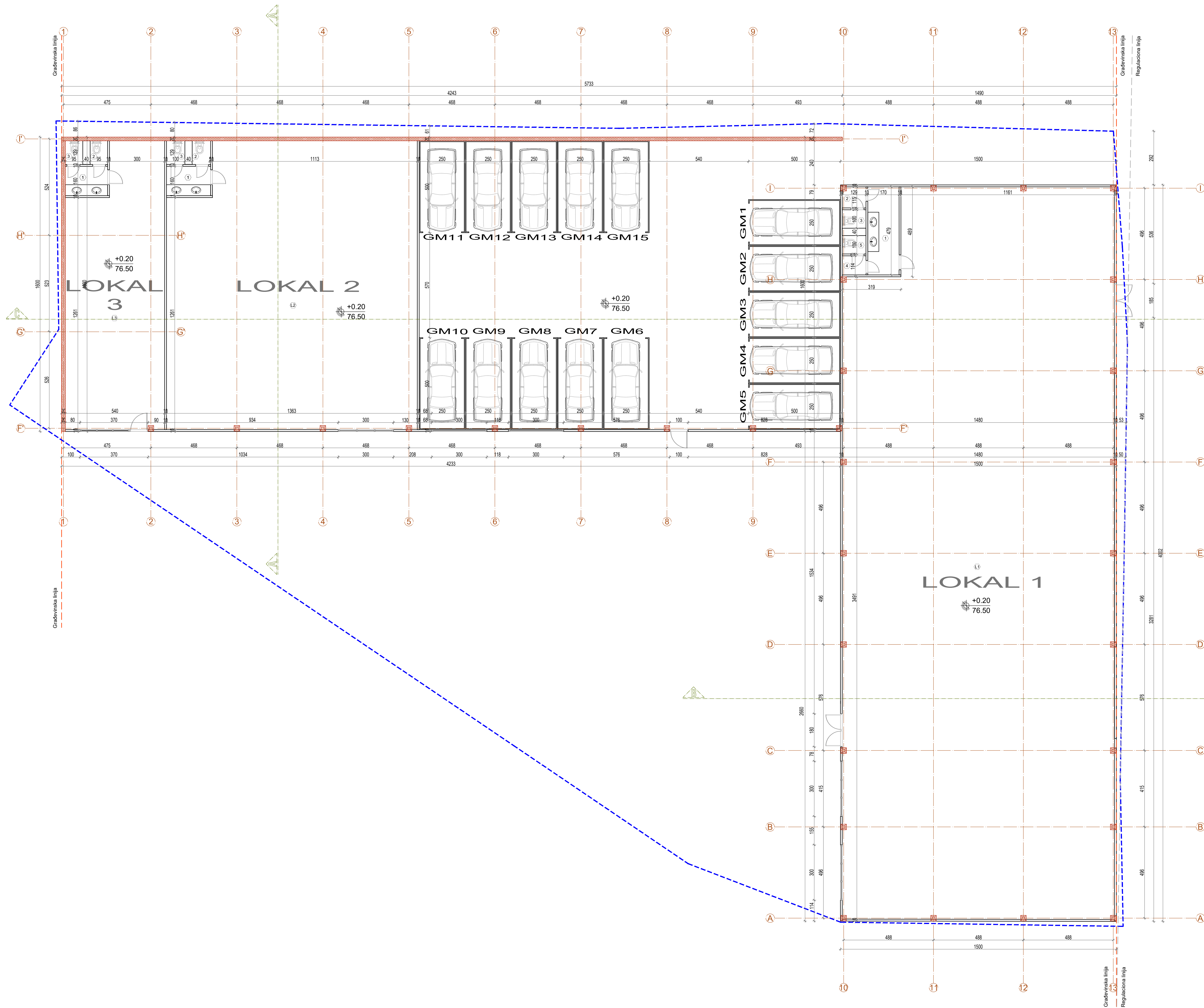
4051

PROJEKAT IZRADIO:		<div>ADIECOM</div> <div>GROUP</div> <div>Pančevo</div>	
INVESTITOR :		FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78	
TIP PROJEKTA:		IDR - IDEJNO REŠENJE	
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
OBJEKAT:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE	
LOKACIJA :		Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		<div><div>Национална Комора Архитеата</div><div>Срђан М. Мишурин</div><div>Дипл. Инж. Арх.</div><div>300 0111 15</div><div>ОДGOVОРНИ ПРОЈЕКТАНТ</div></div>	
Mišurić M. Srđan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15			
PROJEKTANT SARADNIK:			
Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023		Datum 01.2023.	Razmera 1:250
		List br.  1.7.3	
		SITUACIONI PLAN SA SINHRON PLANOM	









POSLOVNO-STAMBENI OBJEKT					
LOKAL 1					
br.	Naziv prostorije	Pod	Zid	Plafon	P (m <sup>2</sup> ) O(m)
L1	PRODAJNI PROSTOR	keramika	poludisperzija	poludisperzija	573.61 100.22
T1	TOALET 1	keramika	poludisperzija	poludisperzija	13.54 31.63
					- 1 ULAZ - 8.14 m <sup>2</sup> - 2 PREDPROSTOR - 1.48 m <sup>2</sup> - 3 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup> - 4 PREDPROSTOR - 1.34 m <sup>2</sup> - 5 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup>
587.15 m <sup>2</sup>					

LOKAL 2					
br.	Naziv prostorije	Pod	Zid	Plafon	P (m <sup>2</sup> ) O(m)
L2	PRODAJNI PROSTOR	keramika	poludisperzija	poludisperzija	206.35 58.67
T2	TOALET 2	keramika	poludisperzija	poludisperzija	6.42 17.14
					- 1 ULAZ - 3.84 m <sup>2</sup> - 2 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup> - 3 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup>
212.77 m <sup>2</sup>					

LOKAL 3					
br.	Naziv prostorije	Pod	Zid	Plafon	P (m <sup>2</sup> ) O(m)
L3	PRODAJNI PROSTOR	keramika	poludisperzija	poludisperzija	77.34 42.20
T3	TOALET 3	keramika	poludisperzija	poludisperzija	6.14 16.56
					- 1 ULAZ - 3.88 m <sup>2</sup> - 2 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup> - 3 KABINA - 1.29 m <sup>2</sup>
83.48 m <sup>2</sup>					

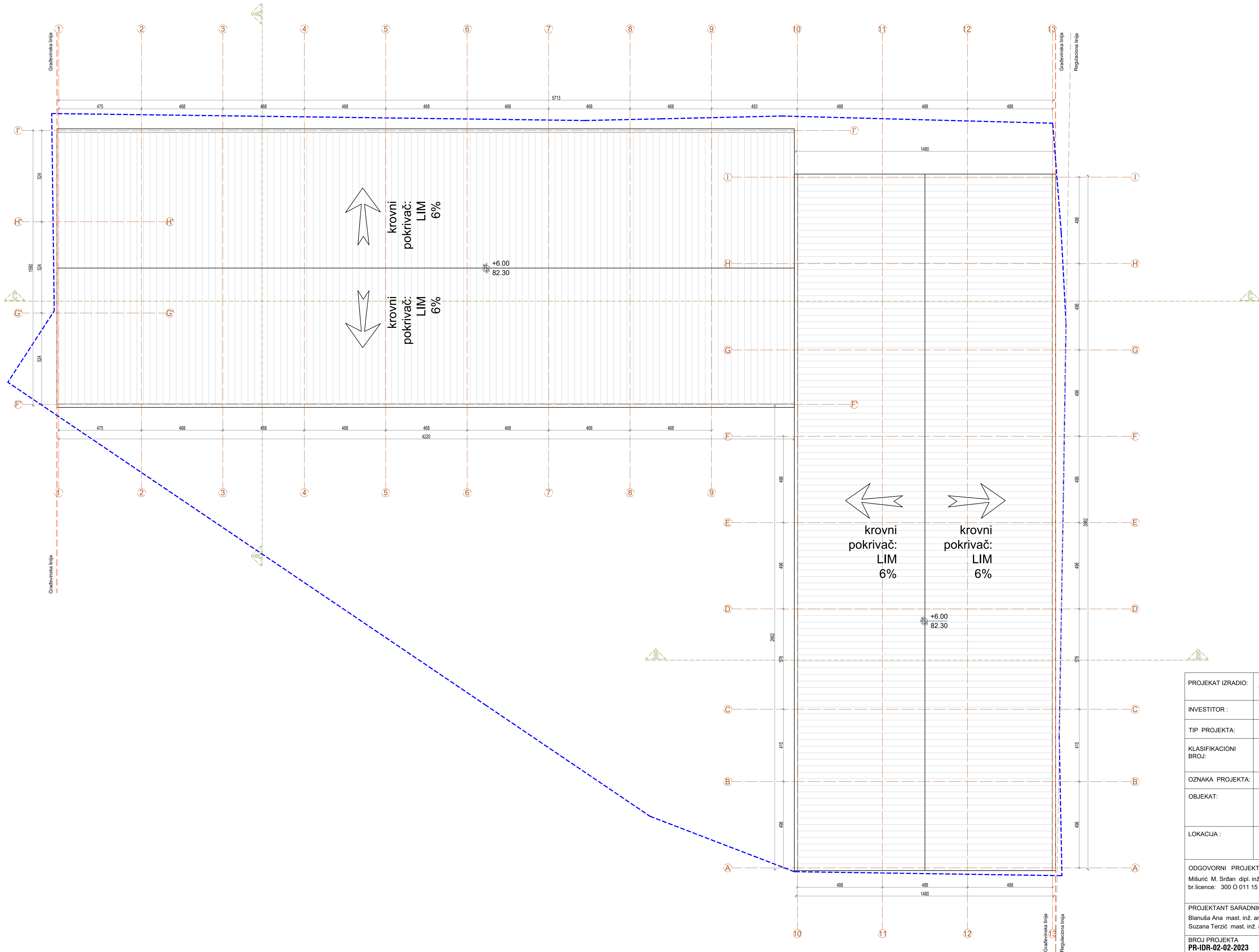
GARAŽA					
1	POVRŠ. ZA KRETANJE	keramika	poludisperzija	poludisperzija	172.00 77.20
2	GARAŽNA MESTA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	187.50 /
					- GM 1-15 - 15 X 12.50 m <sup>2</sup>
359.50 m <sup>2</sup>					

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1242.95m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1278.00m <sup>2</sup>

PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM GROUP</b> Pančevo		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78		
TIP PROJEKTA:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKT:	POSLOVNI OBJEKT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE		
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Mišurić M. Srdan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15		
PROJEKTANT SARADNIK:	Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.		
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023	Datum 01.2023.	Razmera 1:100	List br. 1.7.5



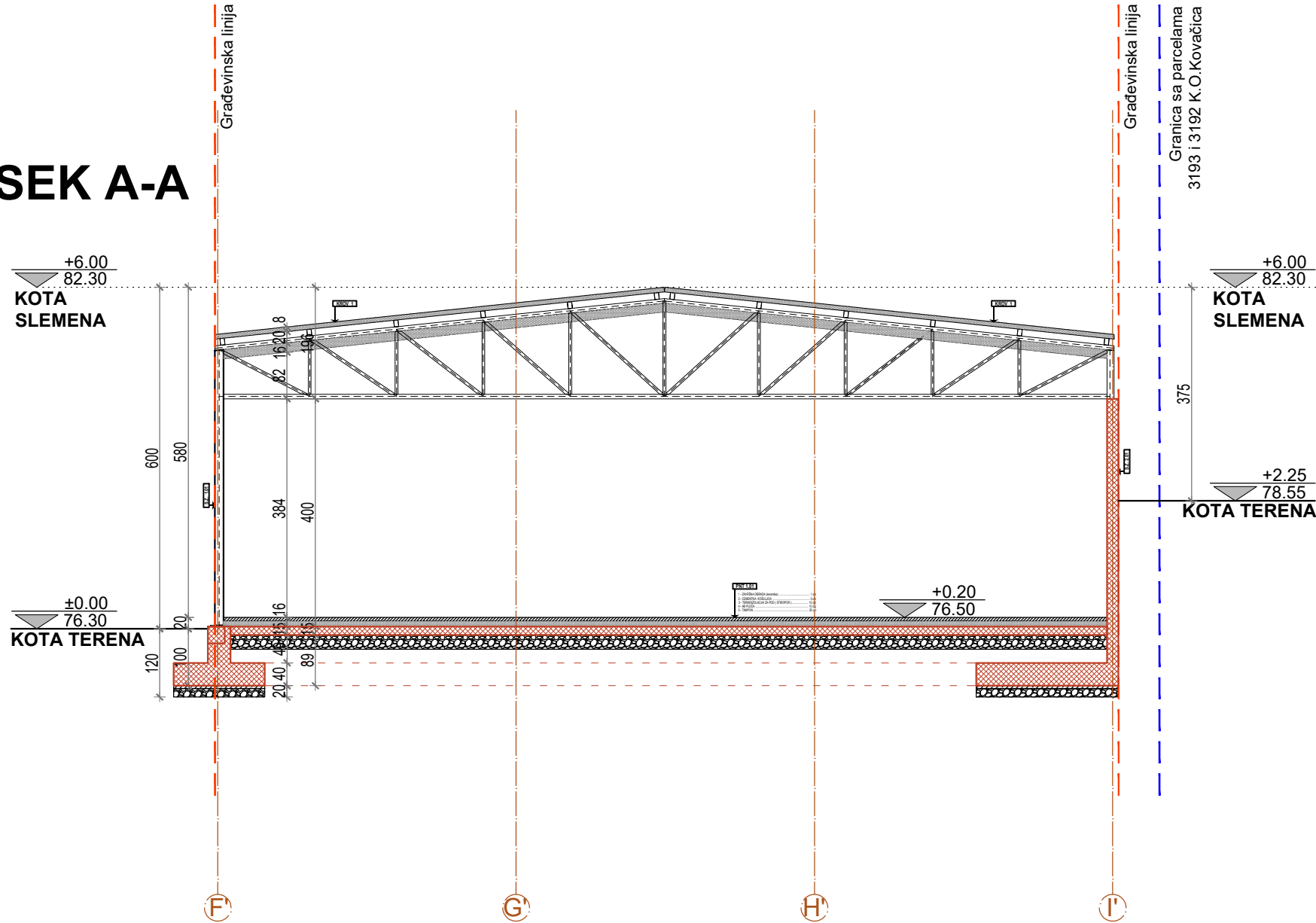




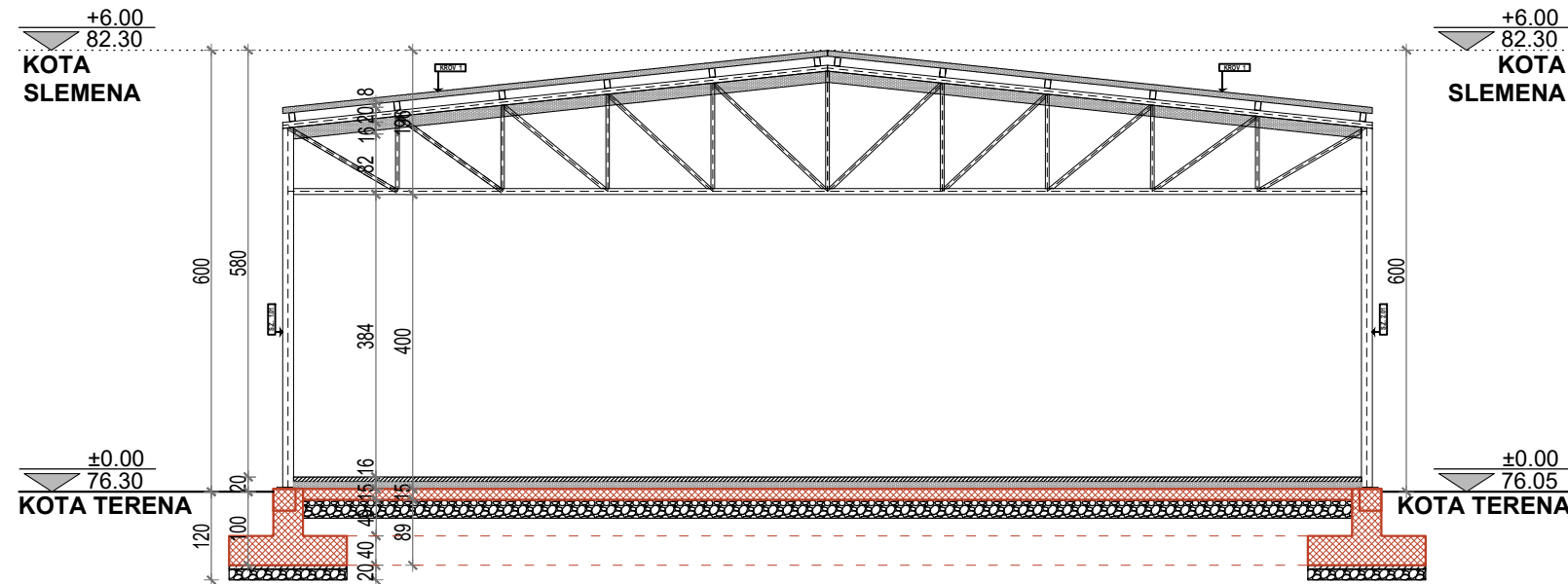
PROJEKAT IZRADIO:	<b>ADECOM</b> <i>GROUP</i> <b>Pančevo</b>		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78		
TIP PROJEKTA:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT:	POSLOVNI OBJEKT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE		
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:			
PROJEKTANT SARADNIK:			
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023		Datum 01.2023.	Razmera 1:100
		OSNOVA KROVA	1.7.7

Granica sa parcelom  
3190 K.O.Kovačica

PRESEK A-A



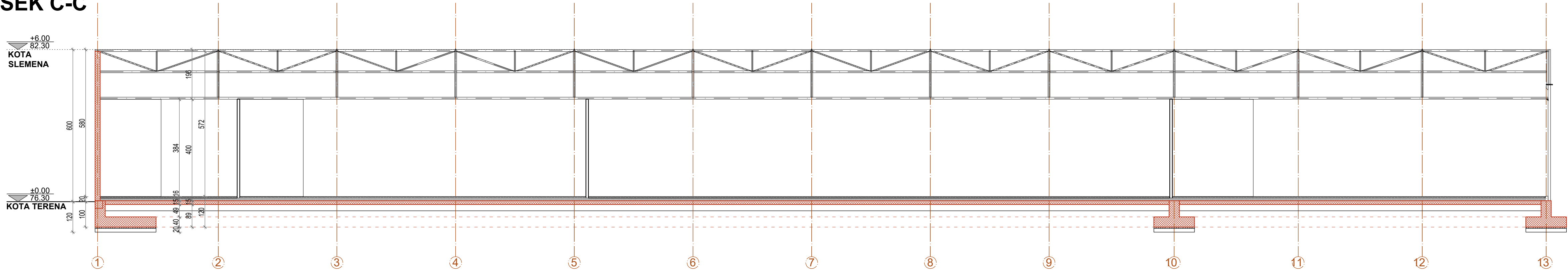
PRESEK B-B



PROJEKAT IZRADIO:	<b>AIDECOM</b> <i>GROUP</i> <b>Pančevo</b>		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78		
TIP PROJEKTA:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT:	POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE		
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT: Mišurić M. Srđan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15			
PROJEKTANT SARADNIK: Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA <b>PR-IDR-02-02-2023</b>		Datum <b>01.2023.</b>	Razmera <b>1:100</b>
	PRESECI A-A I B-B		List br. <b>1.7.8</b>



PRESEK C-C



PROJEKAT IZRADIO:	<div><div>AIDECOM</div><div>GROUP</div><div>Pančevo</div></div>		
INVESTITOR :	FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78		
TIP PROJEKTA:	IDR - IDEJNO REŠENJE		
KLASIFIKACIONI BROJ:	POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V
OZNAKA PROJEKTA:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
OBJEKAT:	POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE		
LOKACIJA :	Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin		
ODGOVORNI PROJEKTANT:		<div><div><div><div></div><div>Srđan M. Mišurić</div><div>dipl. inž. arh.</div><div>300 O 011 15</div></div></div><div>ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ</div></div>	
PROJEKTANT SARADNIK:			
Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA PR-IDR-02-02-2023		Datum 01.2023.	Razmera 1:100
	PRESEK C-C		List br. 1.7.9

**JUŽNA FASADA**

Gradovinska linija

Gradovinska linija

+6.00  
82.30  
KOTA SLEMENA

+6.00  
82.30  
KOTA SLEMENA

±0.00  
76.30  
KOTA TERENA

±0.00  
76.30  
KOTA TERENA

600

580

20

-26.60

±0.00

PROJEKAT IZRADIO:		<b>ADICOM</b> <b>GROUP</b>		<b>Pančevo</b>	
INVESTITOR :		FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78			
TIP PROJEKTA:		IDR - IDEJNO REŠENJE			
KLASIFIKACIONI BROJ:		POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V	
OZNAKA PROJEKTA:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
OBJEKAT:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE			
LOKACIJA :		Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin			
ODGOVORNI PROJEKTANT:  Mišurić M. Srđan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15					
PROJEKTANT SARADNIK:  Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.					
BROJ PROJEKTA <b>PR-IDR-02-02-2023</b>		Datum <b>01.2023.</b>		Razmera <b>1:100</b>	
		<b>JUŽNA I ZAPADNA          FASADA</b>		List br. <b>1.7.10</b>	

PROJEKAT IZRADIO:		<b>ADICOM</b> <b>GROUP</b>		<b>Pančevo</b>	
INVESTITOR :		FOOD AND BUILDINGS DOO Pančevo, Moše Pijade br. 78			
TIP PROJEKTA:		IDR - IDEJNO REŠENJE			
KLASIFIKACIONI BROJ:		POSLOVANJE	123002	KATEGORIJA V	
OZNAKA PROJEKTA:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
OBJEKAT:		POSLOVNI OBJEKAT SPRATNOSTI -Pr- SA TRI POSLOVNE JEDINICE			
LOKACIJA :		Kovin, ul. Vuka Karadžića br. 69, kat. parc. br. 3191 K.O. Kovin			
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Mišurić M. Srđan dipl. inž. arh. br.licence: 300 O 011 15			
PROJEKTANT SARADNIK:		Blanuša Ana mast. inž. arh. Suzana Terzić mast. inž. arh.			
BROJ PROJEKTA <b>PR-IDR-02-02-2023</b>			Datum <b>01.2023.</b>		Razmera <b>1:100</b>
			<b>SEVERNA I ISTOČNA FASADA</b>		List br.  <b>1.7.11</b>

## TEHNIČKI OPIS

Projektom hidrotehničkih instalacija je obuhvaćena izgradnja unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije. Na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja poslovnih objekata.

Projektom hidrotehničkih instalacija predviđeno je snabdevanje objekta vodom za piće i vodom za hidrantsku mrežu priključenjem preko dva nova priključka vodovoda prečnika  $\varnothing 65$  mm, a preko dva vodovodna šahta koji će se nalaziti na oko 1,50, od regulacione linije parcele i u koji će biti ugrađeni vodomer  $\varnothing 50$  mm za hidrantsku mrežu, i vodomeri za sanitarnu vodu prečnika  $\varnothing 13$  mm, u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

Vodovodne PE cevi od priključne šahte do ulaska u objekat postaviti u rovu minimalne dubine 1 m sa slojevima peska od 10 cm ispod i iznad cevi.

Pored sanitarne vode u objektu je predviđena i unutrašnja hidrantska mreža sa protivpožarnim hidrantima.

Projektom hidrotehničkih instalacija obuhvaćena je:

- a). instalacija vodovodne mreže sanitarne vode;
- b). instalacija hidrantske mreže
- c). instalacija fekalne kanalizacije
- d). sanitarni uređaji i pribor

Ukupni potrošači sanitarne vode su:

### SANITARNA VODA LOKAL 1:

- umivaonik	kom	2
- WC šolja	kom	2
- trokadero	kom	1
- sudopera	kom	1

Ukupna potrebna količina sanitarne vode za Lokal 1 je  $q_s = 3,50$  JO, odnosno,  $q_s = 0,47$  lit/sec.

Ukupna količina otpadne vode je  $q_u = 1,04$  lit / sec.

Ukupna količina vode za hidrantsku mrežu je 5l/s (istovremeni rad dva unutrašnja hidranta  $2 \times 2,5 \text{ l/s} = 5,0 \text{ l/s}$ )

### SANITARNA VODA LOKAL 2 I 3:

- umivaonik	kom	3
- WC šolja	kom	3
- trokadero	kom	1
- sudopera	kom	1

Ukupna potrebna količina sanitarne vode za Lokal 1 je  $q_s = 4,25$  JO, odnosno,  $q_s = 0,52$  lit/sec.

Ukupna količina otpadne vode je  $q_u = 1,46$  lit / sec.

Ukupna količina vode za hidrantsku mrežu je 5l/s (istovremeni rad dva unutrašnja hidranta  $2 \times 2,5 \text{ l/s} = 5,0 \text{ l/s}$ )

U jedno vodomerno okno će biti ugrađena dva vodomera prečnika  $\varnothing 13$  mm za merenje potrošnje sanitarne vode u Lokalu 2 i 3, i vodomer  $\varnothing 50$  mm za hidrantsku mrežu.

U drugo vodomerno okno biće ugrađen jedan vodomer prečnika  $\varnothing 13$  mm za merenje potrošnje sanitarne vode u Lokalu 1, i vodomer  $\varnothing 50$  mm za hidrantsku mrežu.

Potreban prečnik vodovodnih priključaka je  $\varnothing 65$  mm (DN75 mm, 2,5").



#### a). INSTALACIJA VODOVODNE MREŽE SANITARNE VODE:

Nova spoljašnja i unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima.

Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fittinga, za Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od cevi Greenlife GFR od PP-R-KO (polipropilen-random-kopolimera sa unutrašnjih slojem od staklenih vlakana), klasifikovanih kao TIP 3 prema EN ISO15874-2 i DIN8078, koje ispunjavaju sanitarne uslove za aplikaciju u sistemima distribucije pijaće vode, za maks radni pritisak od 20 bara i maks. radnu temperaturu od 95°C. Spajanje predviđeno polifuzionim varenjem na temperaturi 260°C. Montažu vršiti za zidove i tavanicu kukama, uzengijama i obujmicama sa gumenom podloškom. Fiksiranje vršiti na minimalnom rastojanju od 1,50 do 2,00 m. Sve cevi koje se ugrađuju moraju biti po celoj dužini obavijene pogodnim izolacionim, odnosno protivkondenznim materijalom kao i ispitane na pritisak što je obrađeno u narednim pozicijama. Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domace institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u mokrim čvorovima kako je prikazano u grafičkim crtežima. Topla voda se priprema električnim bojlerom koji odgovara potrebama potrošača. Sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati. Predviđen je jedan centralni bojler zapremine 10l.

Projektom je predviđeno da se spoljašnja vodovodna mreža kojom se napaja objekat radi od polietilena sa HDPE cevima PEØ25mm (DN32, 1")

Ispred svakog ulaska sanitarne vode sa spoljašnjeg dela kompleksa u objekat su predviđeni elektrofuzioni ventili kojim bi se omogućilo zatvaranje vodovodne mreže.

#### a). INSTALACIJA HIDRANTSKE MREŽE :

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa gradske vodovodne mreže. Prečnik unutrašnje hidrantske mreže je Ø65mm (2,5"). Potrebna količina vode za unutrašnju hidrantsku mrežu je 5 l/s.

Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta. Instalacija unutrašnje hidrantske mreže se radi od čelično pocinkovanih cevi i potrebnih fittinga. Hidrantska mreža koja se vodi vidno na zidovima i po plafonu zaštićuju se bojenjem. Cevi koji se polažu u zemlju treba zaštititi od korozije. Protivpožarne ormariće, propisno opremljene postaviti na 1,50 m' od poda na mestu označenom u grafičkim crtežima. Hidrantska mreža se postavlja u hodnicima (zajedničke prostorije). Na mestima prolaska hidrantske mreže kroz protivpožarne zidove postaviti oko cevi vatrootpornu smesu protivpožarne zaptivne mase Hilti CFS S -ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta vatrootpornosti 120 minuta na dužini 0,5m ispred i iza zida kod prolaska pocinkovane cevi kroz protivpožarni zid. Na mestima prodora pocinkovanih cevi kroz protivpožarni zid postaviti oko cevi kamenu vunu gustine 150kg/m<sup>3</sup> tako da popuni sredinu prodora, a sa obe strane prodora u dubini od 10 mm naneti PP zašivnu masu HILTI CFS S ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta .

Cevi izolovati cevnom izolacijom od kamene vune debljine 20 mm sa obe strane prodora u dužini od minimum 500 mm.

Pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži je 3.0 bara, tako da je potrebno predvideti postrojenje za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži. Postrojenje za povišenje pritiska ugraditi u šaht neposredno iza vodomernog okna.

Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (sl. glasnik RS br.3/2018).

#### b). INSTALACIJA KANALIZACIJE:

Potrebno je predvideti dva priključka na fekalnu kanalizaciju, jedan za Lokal 1, i drugi zajednički za Lokale 2 i 3.

Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od PP-HT kanalizacionih cevi izradjenih od polipropilena-kopolimera (PPCO) postupkom koekstrudiranja u skladu sa normom EN 1451-1. Ove cevi imaju spojni muf i fabrički ugrađen zaptivni prsten. Cevi se proizvode u sivoj boji prema RAL7037. Fiting je proizveden od polipropilena (PP) u skladu sa normom EN 1451. Zaptivni prsten se proizvodi od stiren-butadien-kaučuka (SBR) u skladu sa normom EN 681, deo 1., tvrdoće 60 +/- po Shoru. Predviđeni vek trajanja je najmanje 50 godina. Cevi su vidljivo i trajno obeležene imenom proizvođača, vrstom materijala, primenom, dimenzijom, debljinom zida cevi, dužinom, datumom proizvodnje, vremenom proizvodnje i oznakom norme. Za postavljanje i montažu unutrašnje kanalizacije važi norma EN 12 056, deo 1-5 ( Unutrašnja kanalizacija – gravitacioni sistemi ). Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domaće institucije (Masinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da vazi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljati u padu od 1,5 %. Cevi idu po plafonu podzemne etaže i izlaze iz objekta do revizionog šahta. Unutrašnju instalaciju kanalizacije raditi od PP-HT cevi za kućnu kanalizaciju sa potrebnim fazonskim komadima i odgovarajućim zaptivnim gubicama u svemu prema uputstvu proizvođača. Unutrašnja instalacija kanalizacije je predviđena za sanitarnu i fekalnu otpadnu vodu. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor a u krovu je predviđena ventilaciona kapa za odusak. Kanalizacione vertikale voditi pored zida rabicirati ih i malterisati ili zatvoriti voodootpornim "knauf" pločama; Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90° ,napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev je na mestu otvora zaštićena izolacionom trakom. U podu kupatila su slivnici dn 75 komplet. Sva skretanja su sa lukovima 45° na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda. Odvođenje otpadnih voda je rešeno povezivanjem na gradsku kanalizainu mrežu.

Sanitarni objekti	Prečnik cevi na kanalizacionom odvodu	Visina priključka na zidu
WC šolja	dn 110	15 cm (za baltik šolju)
Umivaonik	dn 75	40 cm
Tuš kada	dn 50	
Podna rešetka	dn 75	
Veš mašina	dn 50	

Dimenzije cevovoda su određene prema postojećim tehničkim propisima. Za ventiliranje mreže na vrhu kanalizacione vertikale predviđene su ventilacione kape. Vertikale se obziđuju, uz ostavljanje demontažnih poklopaca na mestima revizionih fazonskih komada.

Unutrašnja instalacija kanalizacione vode je povezana na spoljašnju instalaciju objekta, a ona na gradsku fekalnu kanalizaciju.

Spoljašnja fekalna kanalizaciona mreža je predviđena da se radi od PVC kanalizacionih cevi za spoljašnju kanalizaciju, opterećenja SN8, EN 1401-1, EN 13476, EN 476, EN ISO 9967 i EN 9969.

#### d). SANITARNI UREĐAJI I PRIBOR:

U objektu je predviđeno postavljanje novih sanitarnih uređaja, I klase, bez oštećenja i tehničkih grešaka. Sanitarni objekti su od keramike smešteni u sanitarnim čvorovima.

## 1. KOLIČINA OTPADNE SANITARNE VODE:

Proračun sanitarne otpadne vode

Lokal 1

SANITARIJE	N (kom)	P (%)	EF	q <sub>0</sub> (l/sec)	Q <sub>F</sub> (l/sec)
UMIVAONIK	2	19,8	2	0,17	0,067
WC (SA VODOKOTLIČEM)	2	19,8	10	2	0,792
TROKADERO	1	19,8	4	0,22	0,044
SUDOPERA	1	19,8	4	0,67	0,133
				UKUPNO	1,036

Lokali 2 i 3

SANITARIJE	N (kom)	P (%)	EF	q <sub>0</sub> (l/sec)	Q <sub>F</sub> (l/sec)
UMIVAONIK	3	19,8	2	0,17	0,101
WC (SA VODOKOTLIČEM)	3	19,8	10	2	1,188
TROKADERO	1	19,8	4	0,22	0,044
VEŠ MAŠINA	0	19,8		0,22	0,000
SUDOPERA	1	19,8	4	0,67	0,133
SUDOMAŠINA	0	19,8		0,22	0,000
				UKUPNO	1,465

## 2. DIMENZIONISANJE:

Ukupna količina vode koju treba da primi glavni kanalizacioni vod:

Q =1,036 lit/sec. – Lokal 1

Q =1,465 lit/sec. – Lokal 2 i 3

Ukupna otpadna sanitarna voda se odvodi sa jednim odvodom ø150 mm. Predviđena kanalizaciona PVC cev ø 150 mm prema Kuteru , sa podužnim padom  $i=1,5\%$  i punjenjem  $0,50 D$  i brzinom oticanja  $v= 0,84\text{m/sec}$  može da primi 7.50lit/sec.

Tako da predviđeni kanalizacioni cevovod može da primi svu otpadnu sanitarnu vodu iz projektovanog objekta,