



KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju
SKLADIŠNOG OBJEKTA
na katastarskoj parceli broj 10839 k.o. Kovin




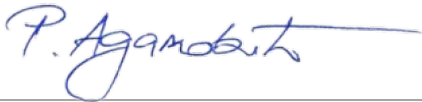

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić dipl.inž.arh.



Odgovorno lice:

Jaroslava Otašević dipl.inž.arh.

| | |
|--|---|
| Vrsta urbanističko tehničke dokumentacije: | URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin |
| Investitor: | „PREMIL“ d.o.o. ul. blok 116 br. 30, Kovin |
| Obrađivač: | „KANT“ projektni biro Stara Pazova, ul. Svetozara Markovića br. 27 |
| Odgovorno lice: | Jaroslava Otašević dipl.inž.arh. |
| Potpis i pečat: |  |
| Odgovorni urbanista: | Radmila Popović Mikulić dipl. inž. arh. br. licence 200 1388 13 |
| Potpis i pečat: |  |
| Projektant IDR: | „CONFORM“ d.o.o. Novi Sad, ul. Josifa Marinkovića br. 15 |
| Odgovorno lice projektanta: | Jelica Seratlić dipl.ecc. |
| Potpis i pečat: |  |
| Glavni projektant IDR: | Rajko Adamović dipl.građ.inž. br. licence 310 K916 12 |
| Potpis: |  |
| Odgovorni projektant IDR: | Jelena Večić mast.inž.arh. br. licence 321 A074 21 |
| Potpis: |  |
| Mesto i datum: | Stara Pazova, novembar 2025. godine |

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

A OPŠTI DEO:

1. REŠENJE O REGISTRACIJI PRIVREDNOG SUBJEKTA
2. REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
3. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
4. FOTOKOPIJA LICENCE ODGOVORNOG URBANISTE
5. FOTOKOPIJA POTVRDE ODGOVORNOG URBANISTE

B TEKSTUALNI DEO:

UVOD

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - 1.1. Pravni osnov
 - 1.2. Planski osnov

2. USLOVLJENOSTI IZ PLANSKOG DOKUMENTA

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - 3.1. Pregled postojećih površina i objekata
 - 3.2. Postojeća komunalna opremljenost

4. USLOVI IZGRADNJE
 - 4.1. Namena prostora i objekata
 - 4.2. Regulacija
 - 4.3. Nivelacija
 - 4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila
 - 4.5. Pravila za izgradnju drugog objekta na parceli i međusobna udaljenost
 - 4.6. Opšti uslovi za izgradnju objekata i zaštitu susednih objekata
 - 4.7. Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje i materijalizacija objekata
 - 4.8. Uslovi za ograđivanje parcele

5. NUMERIČKI POKAZATELJI

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
 - 7.1. Hidrotehnička infrastruktura
 - 7.2. Elektroenergetska infrastruktura
 - 7.3. Telekomunikaciona infrastruktura

8. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
 - 10.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara
 - 10.2. Mere zaštite prirodnih dobara

11. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE
 - 11.1. Tehnički opis objekata
 - 11.2. Faznost izgradnje

| | |
|----------|---|
| C | GRAFIČKI DEO: |
| 1. | Prikaz šire lokacije – <i>Izvod iz PGR naseljenog mesta Kovin</i> |
| 2. | Obuhvat urbanističkog projekta sa prikazom postojećeg stanja R 1:1000 |
| 3. | Regulaciono-nivelacioni plan – <i>Osnova prizemlja</i> R 1:1000 |
| 4. | Regulaciono-nivelacioni plan – <i>Osnova krovnih ravni</i> R 1:1000 |
| 5. | Situacioni prikaz saobraćajnog rešenja R 1:1000 |
| 6. | Situacioni prikaz komunalne infrastrukture – <i>Sinhron plan</i> R 1:1000 |
| | Idejno rešenje |
| 7. | 7.1. Skladišni objekat – <i>Osnova prizemlja i sprata</i> R 1:350 7.2. Skladišni objekat – <i>Osnova krovnih ravni</i> R 1:350 7.3. Skladišni objekat – <i>Preseci</i> R 1:350 7.4. Skladišni objekat – <i>Istočna i severna fasada</i> R 1:350 7.5. Skladišni objekat – <i>Zapadna i južna fasada</i> R 1:350 Portirnica R 1:200 |
| D | PRILOG: |
| 1. | Informacija o lokaciji br. 353-38/2025-IV izdata od strane Odeljenja za urbanističke, građevinske i komunalne poslove, Opštinske uprave Opštine Kovin dana 28.08.2025. god. |
| 2. | Kopija katastarskog plana za parcelu br. 10839 k.o. Kovin |
| 3. | Izvod iz lista nepokretnosti za parcelu br. 10839 k.o. Kovin |
| 4. | Katastarsko-topografski plan k.p.br. 10839 k.o. Kovin izrađen od strane „Geometar“, Pančevo |
| | Prethodni uslovi nadležnih javnih preduzeća i ustanova: |
| 5. | 5.1. Opštinska uprava Kovin, Odeljenje za urbanističke, građevinske i komunalne poslove, br. 350-65/2024 od 15.10.2025. god. 5.2. „Telekom Srbija“ - Pančevo, br. D209/459540/2-2025 od 16.10.2025. god. 5.3. „Kovinski komunalac“ – Kovin, br. 02-2527/2-25 od 24.10.2025. god. 5.3. „Elektrodistribucija Srbije“ - Pančevo, br. 8C.1.1.0.-D-07.15.-413071-25 od 03.11.2025. god. |
| 6. | Opštinska uprava Kovin, Odeljenje za urbanističke, građevinske i komunalne poslove, br. 351-897/2025-IV od 06.10.2025. god. – Rešenje o ozakonjenju nezakonito izgrađenih objekata pomoćni objekat broj 3 i pomoćni objekat broj 4 |

A OPŠTI DEO

Na osnovu odredbi Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) donosim:

REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Radmila Popović Mikulić d.i.a. licenca br. 200 1388 13 za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju skladišnog objekta na katastarskoj parceli broj 10839 k.o. Kovin.

Imenovana je dužna da se pri izradi dokumentacije pridržava Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

Imenovana ispunjava uslove iz člana 62 stav 3 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13- odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).



Odgovorno lice:

Jaroslava Otašević dipl.inž.arh.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Izjavljujem da sam se prilikom izrade Urbanističkog projekta za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli broj 10839 k.o. Kovin, pridržavala odredbi *Zakona o planiranju i izgradnji* („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), propisa donetih na osnovu Zakona kao i važeće planske dokumentacije *Plana generalne regulacije za naseljeno mesto Kovin* („Sl. list opštine Kovin“, br. 6/2015, 15/2020, 19/2021 i 10/2023).



Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.
licenca broj 200 1388 13

B TEKSTUALNI DEO

URBANISTIČKI PROJEKAT

za izgradnju
SKLADIŠNOG OBJEKTA
na katastarskoj parceli broj 10839 k.o. Kovin

UVOD

U skladu sa važećim planskim dokumentom Planom generalne regulacije za naseljeno mesto Kovin, predmetna lokacija pripada zoni koja se sprovodi neposrednom primenom pravila građenja, izradom Urbanističkog projekta.

Cilj izrade urbanističkog projekta je privođenje predmetnog prostora planiranoj nameni. Samim tim se i pristupilo detaljnoj urbanističko-arhitektonskoj analizi na osnovu koje se jasno definišu površine namenjene za izgradnju skladišnog objekta, definišu kapaciteti koji se mogu ostvariti sprovođenjem urbanističkih parametara, pravila uređenja i građenja a u skladu sa važećim planskim dokumentom kao što se ispituje i arhitektonsko urbanistički koncept objekta, mogućnosti priključenja na infrastrukturu i obezbeđuju urbanističko-tehnički instrumenti za sprovođenje.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

1.1. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta je član 60 i 61 Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), kao i Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 32/19 i 47/25).

1.2. Planski osnov

Urbanistički projekat predstavlja detaljnu urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije u svemu prema uslovima važeće planske dokumenatcije. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije za naseljeno mesto Kovin („Sl. list opštine Kovin“, br. 6/2015, 15/2020, 19/2021 i 10/2023) i Izmena i dopune Plana detaljne regulacije dela DUP-a bloka 116 u Kovinu („Sl. list opštine Kovin“, br. 16/2016).

2. USLOVLJENOSTI IZ PLANSKOG DOKUMENTA

Planom višeg reda su strateški definisane smernice razvoja, pretežne namene i sadržaji, kao i uslovi za detaljnu arhitektonsko-urbanističku razradu, uz poštovanje prethodno utvrđenih namena. Prema gore pomenutoj važećoj planskoj dokumentaciji predmetna lokacija se nalazi u okviru ostalog građevinskog zemljišta namenjenog radnim površinama.

Prema načinu sprovođenja definisanim planskim dokumentom predmetna lokacija se sprovodi neposrednom primenom pravila građenja, izradom Urbanističkog projekta.

Za potrebe izrade UP-a u cilju urbanističko arhitektonske razrade lokacije za izgradnju kompleksa na k.p.br. 10839 k.o. Kovin, pribavljena je Informacija o lokaciji br. 353-38/2025-IV od 28.08.2025. god., izdata od strane Odeljenja za urbanističke, građevinske i komunalne poslove, Opštinske uprave Opštine Kovin, koja je sastavni deo Urbanističkog projekta.

PRAVILA GRAĐENJA

Uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele

Površina građevinske parcele iznosi minimalno 1.000,00m², odnosno za zonu čiste industrije minimalno 1.500,00m².

Maksimalna veličina parcele u zoni radnih sadržaja nije ograničena.

Širina uličnog fronta iznosi minimalno 20,00m.

Veličina parcele mora biti dovoljna za izgradnju svih sadržaja, uslovljenih konkretnim tehnološkim procesom, uz poštovanje dozvoljenog indeksa zauzetosti parcele.

Postojeći kompleksi u naselju se zadržavaju.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz.

Kolski prilaz parceli je minimalne širine 4,00 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,00 m.

Pešački prilaz je minimalne širine 1,50 m.

U okviru građevinske parcele, saobraćajne površine mogu da se grade pod sledećim uslovima:

- minimalna širina pešačke staze je 1,00 m, minimalna širina saobraćajnice za jednosmernu komunikaciju je 3,50 m, sa unutrašnjim radijusom krivine 5,00 m, odnosno 7,50 m tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova, odnosno širina saobraćajnice je 6,00 m za dvosmerno kretanje vozila;

- kolovoznu konstrukciju internih saobraćajnica i platoa u okviru radnih kompleksa dimenzionisati u zavisnosti od vrste vozila koja se očekuju, a preporuka je za srednje teški saobraćaj;

- za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor za sva vozila (za putničko vozilo minimum 2,50 m h 5,00 m, za teretno vozilo minimum 3,00 m h 6,00 m, odnosno u zavisnosti od veličine teretnog vozila);

- parkinge za bicikle obezbediti po potrebi, obezbeđivanjem zasebne površine, i to minimum 0,60 m² po biciklu.

Za poslovne objekte obezbediti 1 parking ili garažno mesto na 70,00 m² korisnog prostora.

Smeštaj teretnih vozila i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Uslovi priključenja na infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne i druge infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu tehničkih uslova i pribavljene saglasnosti nadležnih preduzeća.

Vrsta objekata koji se mogu graditi

U okviru građevinske parcele u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja: poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata, silosa, proizvodnih energetskih objekata obnovljivih izvora energije, kao i izgradnja u kombinacijama: poslovno-proizvodni objekat, poslovno-skladišni objekat, proizvodno-skladišni objekat ili poslovno- proizvodno-skladišni objekat i slično.

Uz glavne objekte na građevinskoj parceli, mogu se graditi i drugi objekti: pomoćni objekti, portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, nadstrešnice za vozila ili robu, tipske transformatorske stanice, MRS, objekti za smeštaj telekomunikacione i RTV opreme, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje), ograde i sl.

Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti u ovoj zoni su sve proizvodne, poslovne i radne aktivnosti manjeg ili većeg obima, odnosno kapaciteta, uz obezbeđenje uslova zaštite životne sredine.

U ovoj zoni se može dozvoliti izgradnja jedne stambene jedinice u funkciji poslovanja (stan za čuvara ili vlasnika) u sklopu poslovnog objekta.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu, a sve u zavisnosti od tehničko-tehnološkog procesa proizvodnje i propisanih uslova zaštite.

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice parcele

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje i poslovanja u okviru radnog kompleksa, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta minimalno 5,00 m.

U zoni postojećih radnih kompleksa građevinske linije treba uskladiti sa izgrađenim objektima.

Organizaciju dvorišta radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani.

Minimalna dozvoljena udaljenost bočne građevinske linije od susedne parcele je 1,00 m, pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele mora da bude veći od 4,00 m, odnosno veći od polovine visine višeg objekta.

Planirane poslovne i radne komplekse formirati tako da se reprezentativni objekti lociraju do ulice, a manje atraktivni, proizvodni i pomoćni objekti, u dnu kompleksa.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,00 m.

Kod proizvodnih i skladišnih objekata mora se obezbediti prolaz vatrogasnog vozila između objekata.

Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,00 m, tj. za širinu dilatacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Urbanistički parametri

Indeks zauzetosti građevinske parcele: maksimalno 70%.

Ozelenjene površine: minimalno 30%

Spratnost i visina objekata

Poslovni objekat je spratnosti od P (prizemlje) do maksimalno P+2 (prizemlje + dva sprata). U izuzetnim slučajevima dozvoljava se i veća spratnost, kada poslovni objekti predstavljaju prostorne repere većih kompleksa i kada to zahtevaju uslovi rada.

Proizvodni i skladišni objekat je spratnosti od P (prizemlje) do maksimalno P+1 (prizemlje+jedan sprat), odnosno ukupna visina objekta je 9,00 m, s tim da može biti i više ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje, odnosno skladištenja.

Pomoćni objekat je spratnosti maksimalno P (prizemlje) i maksimalne visine 4,00 m.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Uslovi izgradnje drugih objekata na parceli

Infrastrukturne objekte – trafostanice za sopstvene potrebe, objekte za smeštaj elektronskih komunikacionih uređaja mobilne elektronske komunikacione mreže i opreme za RTV i KDS, mobilne centrale, bazne radio stanica, relejne stanice, antene i antenske nosače, graditi prema uslovima za datu vrstu objekta.

Betonske vodonepropusne septičke jame (kao prelazno rešenje do priključenja na javnu kanalizacionu mrežu) treba locirati na parceli, pri čemu je minimalno udaljenje 3,00 m od svih objekata i od granice parcele.

Ograđivanje

Radni kompleksi se mogu ograđivati punom (zidanom), transparentom ogradom ili kombinovanom ogradom, maksimalne visine do 2,20 m.

Ulična ograda i ograda na uglu moraju biti transparentne, ili kombinacija zidane i transparentne ograde, radi preglednosti saobraćaja.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,50 m, a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,90 m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Na parcelama gde se grade proizvodni objekti, pored ograde obavezna je i živa zelena ograda koja se sadi na minimum 1,00 m od granice parcele.

POSEBNI USLOVI I OGRANIČENJA ZA SPROVOĐENJE

U okviru radne zone u bloku 116, za izgradnju objekata i sadržaja, kao i za rekonstrukciju i promenu namene postojećih objekata, obavezna je izrada Urbanističkog projekta.

3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmetna lokacija, parcela br. 10839 k.o. Kovin, planirana za izgradnju nalazi se, po važećoj planskoj dokumentaciji, u građevinskom području zone namenjene radnim površinama.

Urbanističkim projektom je definisan obuhvat koji čini jedna katastarska parcela broj 10839 k.o. Kovin.

Predmetna parcela se sa severne strane graniči sa delom parcele br. 9307/106 (javna površina u okviru koje se nalazi zacevljeni kanal) a sa severozapadne strane sa otvorenim kanalom - parcela br. 10427. Sa istočne strane kompleks se graniči sa javnom površinom – ulicom Blok 116 koja se u tom delu sastoji od kat. parcela br. 9307/106-deo i 9309/111. Na južnoj strani kompleksa nastavlja se ulica Blok 116 na parceli br. 9308/205. Sa zapadne i većim delom jugozapadne strane parcela koja je predmet projekta graniči se sa parcelom br. 9308/85 istog vlasnika „Premil“ d.o.o. na kojoj se nalazi izgrađen proizvodno-poslovni kompleks. Na manjem delu jugozapadne strane predmetna parcela se graniči sa parcelom br. 9308/209 – javnom površinom, ulicom. Sve navedene parcele su k.o. Kovin.

3.1. Pregled postojećih površina i objekata

Predmetna parcela br. 10839 k.o. Kovin na kojoj je planirana izgradnja predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište sa ukupnom površinom od 15.363 m² i širinom fronta od 208,48 m' sa istočne strane, 35,98 m' sa južne strane i 18,06 m' sa jugozapadne strane.

Tabela 1 – Podaci o parceli (preuzeto iz PLN br. 10839 k.o. Kovin)

| | | | | |
|----------------------------|--|---|---|--|
| broj parcele | 10839 | | | |
| katastarska opština | Kovin | | | |
| potes / ulica | blok 116 | | | |
| površina (m ²) | 15363 | | | |
| vrsta zemljišta | gradsko građevinsko zemljište | | | |
| kultura | zemljište pod zgradom i drugim objektom njiva 3. klase građevinska parcela | | | |
| vrsta prava | svojina | | | |
| oblik svojine | privatna | | | |
| podaci o zgradama | zgrada poslovnih usluga upravna zgrada P+1, 82 m ² | ostale zgrade kolska vaga P+0, 100 m ² | pomoćna zgrada garaža P+0, 370 m ² | pomoćna zgrada ostava P+0, 43 m ² |

Uvidom u priloženi katastarsko-topografski plan k.p.br. 10839 k.o. Kovin kao i obilaskom predmetne lokacije može se zaključiti da faktičko stanje na terenu **najvećim delom odgovara** podacima iz priložene dokumentacije.

Na parceli se nalazi još jedan objekat koji nije dokumentovan u zvaničnom katastru nepokretnosti i predstavlja objekat privremenog karaktera – kontejnerskog tipa sa nadstrešnicom P+0, Pbruto=33m² i koji je predviđen za uklanjanje

3.2. Postojeća komunalna opremljenost

Građevinska parcela na kojoj se planira izgradnja se nalazi u delu radne zone koji je komunalno opremljen.

Predmetna lokacija nalazi se uz lokalni put, ulica Blok 116. Sredinom regulacionog pojasa izgrađen je asfaltni put za dvosmerni saobraćaj sa ukupno dve trake i ukupnom širinom oko 6m'. Prilaz predmetnoj lokaciji biće omogućen preko saobraćajnice ulice Blok 116 na istočnoj strani na mestu postojećeg neuređenog prilaza.

U okviru javne površine – uličnog koridora izvedene su infrastrukturne trase sa mogućnošću priključenja na iste:

- U okviru zelene površine izgrađena je distributivna vodovodna mreža (magistralni cevovod pijaće vode) od PE cevi Ø200 na kat. parcelama br. 9309/111 i 9307/106 i PE Ø110 na kat. parceli br. 9308/205
- Na parceli je izgrađen vodomerni šaht sa priključenjem na vodovodnu mrežu
- U okviru zelene površine izgrađena je fekalna kanalizaciona mreža, cevovod od PVC cevi Ø200 na kat. parcelama br. 9309/111, 9307/106 i 9308/205
- Sredinom asfaltnog puta izveden je cevovod atmosferske kanalizacije
- Postojeći objekti priključeni su na elektro distributivnu mrežu. Uz regulacionu liniju na istočnoj strani parcele je postavljen orman mernog mesta (OMM).
- Distributivna razvodna gasovodna mreža izvedena je takođe u zelenom pojasu uličnog koridora.
- Telekomunikaciona mreža, optički kabel, sproveden je u okviru putnog pojasa u južnom kraku ulice Blok 116 uključujući i graničnu parcelu br. 9308/205

4. USLOVI IZGRADNJE

Projektom je izvršena urbanističko-arhitektonsko razrada predmetne lokacije, sa svim neophodnim sadržajima, uređenje parcele sa prilazom i opremanje infrastrukturom, što podrazumeva i priključenje na postojeće mreže, u skladu sa uslovima izdatim od nadležnih službi i u skladu sa propisanim uslovima za izgradnju prema važećem Planu.

Uvažavajući važeću plansku dokumentaciju, dati su u daljem tekstu uslovi uređenja i građenja za predmetnu lokaciju:

4.1. Namena prostora i objekata

Na predmetnoj parceli postoje izgrađeni objekti. postojeći objekti su:

1. Upravna zgrada – P+1, zgrada poslovnih usluga
2. Kolska vaga – P+0, ostale zgrade
3. Garaža – P+0, pomoćni objekat
4. Ostava – P+0, pomoćni objekat i
5. privremeni objekat kontejnerskog tipa sa nadstrešnicom – P+0.

Svi postojeći objekti se zadržavaju osim **objekta br. 5 koji je planiran za uklanjanje.**

U toku izrade urbanističkog projekta svi postojeći objekti su ozakonjeni. Upravna zgrada (br. 1) i kolska vaga (br. 2) su ozakonjeni i već zvanično dokumentovani u katastru nepokretnosti dok je proces ozakonjena za objekat garaže (br. 3) i ostave (br. 4) završen 06.10.2025. god, Rešenjem izdatim pod brojem: 351-897/2025-IV.

Urbanističkim projektom planira se izgradnja SKLADIŠNOG OBJEKTA spratnosti P+0/P+1 kao glavnog objekta i pomoćnog objekta – portirnice spratnosti P+0.

Skladišni objekat je, s obzirom na nepravilan oblik parcele, centralno pozicioniran. Isprojektovan je u obliku nepravilnog poligona - pravougaonik sa jednom zasečenom stranom. Zasečena strana, odnosno kosi deo objekta paralelan je sa jugozapadnom granicom parcele. Objekat je dužom stranom orijentisan u pravcu sever-jug. Objekat je slobodnostojeći i čini nezavisnu funkcionalnu i tehničko-tehnološku celinu. Posmatrano konstruktivno, objekat predstavlja jednu celinu, ali posmatrano funkcionalno, objekat je podeljen na dva dela.

Objekat se sastoji iz dva skladišta razdvojena PP zidom, skladište 1 i skladište 2.

U skladištu 1, pored skladišnog dela koje zauzima najveći deo prostora, planiran je stepenišni predprostor, toalet i tuševi za vozače kamiona. U južnom delu skladišta 1 planiran je sprat ($P_{bruto}=339,20m^2$) iznad pretovarnih rampi. Predviđeno je da sprat bude magacin šrafovske robe i rezervnih delova za regale sa prostorom toaleta.

Na tom delu južne fasade, predviđena je konzolna nadstrešnica ispuštena 5.0m u odnosu na fasadnu ravan.

Skladište 2 je spratnosti je P+0. Skladišta 1 i 2 su funkcionalno povezana protivpožarnim kliznim vratima, a mogu da funkcionišu i nezavisno jedno od drugog.

Skladišni objekat je izdignut u odnosu na kotu spoljnog uređenja za 0.88-1.10m.

Celokupan objekat ima ukupne maksimalne dimenzije gabarita u osnovi $93,06m \times 71,14m$, bruto površine prizemlja $5.958,93m^2$ i ukupne bruto razvijene građevinske površine od $6.298,13m^2$.

Objekat skladišta je namenjen za prijem, čuvanje i izdavanje komercijalno upakovane hrane za pse i mačke, u suvom, poluvlažnom i konzerviranom obliku. Prostor je projektovan tako da obezbedi optimalne uslove za očuvanje kvaliteta i bezbednosti hrane u skladu sa važećim sanitarno-higijenskim i veterinarskim standardima. Roba se doprema transportnim sredstvima i istovara na utovarno-istovarnim rampama. Nakon prijema, roba se vizuelno pregleda i upisuje u skladišni informacioni sistem radi praćenja zaliha.

Pomoćni objekat - **portirnica** planirana je kao prizemni slobodnostojeći objekat pozicionirana na ulazu u kompleks. Gabarit objekta iznosi $7,00m \times 3,00m$ sa bruto površinom od $21,00m^2$. Objekat sadrži radni prostor, mini kuhinju i toalet. Kota poda prizemlja portirnice je približno izdignuta za cca 15cm u odnosu na kotu okolnog terena.

Kompleks predstavlja jedinstvenu prostornu celinu sa prostornom organizacijom na parceli tako da je glavni objekat skladišni objekat dok su svi ostali objekti, postojeći i planirana portirnica u funkciji glavnog i sa njim čine funkcionalnu celinu. Kako su postojeći objekti pozicionirani obodno, blisko granicama parcele, komunikacija je organizovana između njih i centralno pozicioniranog skladišta i ista ga okružuje i na taj način opslužuje. Planirani raspored definisan je tehnološkom koncepcijom. Arhitektonska koncepcija prilagođena je funkciji objekta i tehnološkim zahtevima.

Prostor oko i između objekata, namenjen je komunikaciji u vidu platoa, interne saobraćajnice, pristupnih pešačkih staza, parkiranju i uređenim zelenim površinama. Zelene površine planirane su najvećim delom u južnom i zapadnom delu kompleksa.

U okviru parcele definisane su tri osnovne površine po nameni čiji međusobni odnos na nivou građevinske parcele iznosi:

Tabela 2 – Namena površina

| NAMENA | POVRŠINA (m^2) | | | | učešće u ukupnoj površini (%) |
|------------------------|--------------------|--------|--|--------|-------------------------------|
| površina pod objektima | postojeći objekti: | | | 595,00 | 6.574,93 |
| | upravna zgrada | 82,00 | | | |
| | kolska vaga | 100,00 | | | |
| | garaža | 370,00 | | | |
| | ostava | 43,00 | | | |
| | planirani objekti: | | | | 42,80 % |

| | | | | | |
|--|------------|----------|----------|------------------|-----------------|
| | skladište | 5.958,93 | 5.979,93 | | |
| | portirnica | 21,00 | | | |
| uređene površine (kolske, pešačke, parking, platoi) | | | | 4.173,50 | 27,16 % |
| zelene površine | | | | 4.614,57 | 30,04 % |
| ukupno: | | | | 15.363,00 | 100,00 % |

4.2. Regulacija

Horizontalna regulacija – položaj objekata na građevinskoj parceli

Položaj planiranih objekata definisan je građevinskim linijama u odnosu na regulacione linije i u odnosu na granice građevinske parcele. Parcela se sa svih strana, osim delom jugozapadne strane, graniči sa javnom površinom.

Na osnovu pravila građenja definisana planom građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta minimalno 5,00 m. Minimalna dozvoljena udaljenost bočne građevinske linije od susedne parcele je 1,00 m, pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Udaljenost građevinske linije skladišnog objekta u odnosu na regulacionu liniju ulice Blok 116 sa istočne strane iznosi 20,71 m, sa južne strane 105,84 m, sa severne strane 9,19 m kod ulaznih stepeništa odnosno 10,51 m od fasade objekta i sa jugozapadne strane 25,55 m. Udaljenost objekta od regulacione linije parcele kanala iznosi 6,42 m.

Planirana portirnica je udaljena 5,60 m od regulacije ulice Blok 116, dok ta udaljenost sa južne strane iznosi 70,68 m.

Vertikalna regulacija – spratnost i visina objekata

Vertikalna regulacija objekata definisana je visinom venca i slemena, odnosno spratnošću objekata.

Skladišni objekat planiran je kao prizeman osim u južnom delu skladišta 1 gde je unutar objekta, ne povećavajući mu visinu, isprojektovana spratna etaža (P+1). Maksimalna visina definisana je visinom krovnog venca u vidu atike po celom obimu objekta i iznosi 14,40 m (84,65 mnv).

Spratnost portirnice je P+0 sa visinom takođe definisanom visinom krovnog venca u vidu atike po obimu objekta i iznosi 4,0 m (73,25 mnv).

4.3. Nivelacija

Teren na prostoru obuhvaćenom urbanističkim projektom je relativno ravan, u veoma blagom nagibu ka jugu. Apsolutne kote terena kreću se od 68.55 mnv do 69.08 mnv.

Nivelaciono rešenje uslovljeno je novoprojektovanim kotama planirane interne saobraćajne površine, postojećim visinskim kotama terena na predmetnoj parceli, kao i načinom prikupljanja i odvođenja atmosferskih voda.

Postojeći teren se za potrebe gradnje neznatno niveliše. Nivelacija uređenog prostora definisana je u odnosu na postojeće kote terena i ne odstupa značajno od istih.

Na osnovu raspoloživih podataka, definisan je okvirni nivelacioni plan saobraćajnih površina. Korekcija i odstupanje od zadatog nivelacionog plana je moguća nakon dalje projektantske razrade i nivelacionog usaglašavanja na predmetnoj parceli.

Nulta relativna kota skladišnog objekata (kota poda prizemlja objekta) ±00,00m je apsolutna kota **70,25** mnv. Kota poda prizemlja skladišta je izdignuta u odnosu na kotu terena za 0.88-1.10m.

Nulta relativna kota portirnice ($\pm 00,00\text{m}$) je apsolutna kota **69,25** mnv. Kota poda prizemlja skladišta je izdignuta u odnosu na kotu terena za 0.18-0.24m.

Kotu kolskog pristupa uskladiti sa visinskim kotama na javnoj površini u smislu ne remećenja nivelacije trotoara i asfaltne saobraćajnice. Unutar kompleksa pešačku i kolsku komunikaciju planirati sa potrebnim poprečnim i podužni padovima.

4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje

Pristup parceli izvesti u svemu prema uslovima izdatim pod brojem 350-65/2024 dana 15.10.2025. god od strane Odeljenja za urbanističke, građevinske i komunalne poslove opštinske uprave Kovin:

1. uključenje vozila iz novoplaniranog poslovnog objekta - skladišta u Kovinu u ulici Blok 116 broj 116, na parceli broj 10839 K.O. Kovin, u saobraćajnu mrežu naselja Kovin moguće je izvesti preko gradske saobraćajnice ulice Blok 116 u Kovinu, parcela broj 9309/111 k.o. Kovin.
2. Uslov preglednosti i neometanog uključivanja vozila u saobraćajne tokove je da trouglovi preglednosti i poluprečnik prohodnosti merodavnog vozila (teretno vozilo) budu minimum 12,00m, a širina priključnih saobraćajnica minimum 6,00m.
3. Priključak, poštujući kriterijum povezivanja funkcionalnih rangova saobraćajnica mora da bude projektovan na funkcionalnom nivou "F". Ukrštanje saobraćajnica planirati pod približno pravim uglom u istom nivou;
4. Poprečni profil dimenzionisati tako da se omogući nesmetano kretanje merodavnog srednje teškog teretnog vozila;
5. Planirati elemente kolovozne konstrukcije u skladu sa rangom puta tako da bude:
 - kolovoz širine min. 6,00m odnosno 2 h 3,00m dve saobraćajne trake,
 - računsa brzina Vrač. = 30km/h,
 - nosivost kolovoza za laki saobraćaj,
 - jednostrani nagib kolovoza,
 - ukrštanje sa kategorisanom putnom mrežom - površinske raskrsnice,
 - odvodnjavanje sa kolovoznih površina rešavati putem poprečnih i podužnih padova do recipijenta;
6. U slučaju potrebe paralelnog vođenja instalacija, instalacije voditi na udaljenosti od min 3,00m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa, ili spoljne ivice putnog kanala ili izuzetno od ivice asfalta);
7. Ukrštanje instalacija sa priključnom saobraćajnicom predvideti isključivo ispod trupa puta, upravno na osovini puta u propisanoj zaštitnoj cevi. Zaštitna cev mora biti u celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila rekonstruisanog puta uvećana za po min 3m sa svake strane. Minimalna dubina instalacija i zaštitne cevi iznosi 1,35 m, od gornje kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi;

Predmetna lokacija nalazi se na uglu ulice Blok 116 i sa njom se graniči po celom dužinom na istočnoj i južnoj strani. Manji deo regulacionog pojasa graniči se sa predmetnom lokacijom u njenom jugozapadnom delu.

Priključenje na javnu saobraćajnicu planirano je na postojećem pristupu koje se nalazi na istočnoj strani. Planirani saobraćajni priključak treba da omogući funkcionalno i bezbedno uključivanje, odnosno isključivanje merodavnih vozila uz poštovanje svih važećih normativa.

Uzimajući u obzir planiranu delatnost projektovano saobraćajno rešenje se zasnivalo na merodavnom vozilu vrste N₂ (srednje teretno vozilo, čija dozvoljena masa ne prelazi 12 t, maksimalne dužine 12,0 m) tj. protivpožarnom vozilu.

Idejnim rešenjem predviđen je dvosmerni kolski prilaz sa kontrolom pristupa, širine 10,0 m na regulacionoj liniji odnosno 8,04 m na najužem delu (unutar parcele). Poluprečnik prohodnosti iznosi 12,5 m.

Ulaskom u kompleks pristupa se platou koji omogućava prilaz do tri kolska ulaza skladišta 1. Kolski ulazi namenjeni su za kamione, u vidu pretovarnih rampi, dok je četvrti kolski ulaz namenjen za ulaz viljuškara u objekat preko AB navozne rampe. Plato svojim dimenzijama omogućava manipulisanje vozilima za potrebe istovara/utovara robe.

Interna saobraćajnica se nadovezuje na prilaz parceli, skretanjem udesno sa istog, mimo platoa i pruža se duž istočne strane skladišnog objekta sužena na 6,02 m. Kretanje teretnih vozila na parceli organizovano je u skladu sa zahtevima tehnološkog procesa, sa jednosmernim režimom kretanja tako da interna saobraćajnica skreće udesno sa omogućenim radijusom prohodnosti od 12,5 m i sužava se na 5,0 m. Dalje skreće opet udesno, duž severozapadne granice parcele sužena na 3,5 m. U zapadnom uglu parcele saobraćajnica skreće udesno uz proširenje i plato koji omogućavaju prilaz teretnim vozilima (hodom unazad) pretovarnoj rampi skladišta 2. Duž jugozapadne granice parcele saobraćajnica ima promenljivu širinu 3,5 m–5,15 m do početnog platoa odnosno izlaza iz parcele. Kružni tok saobraćajnice, oko objekta, omogućava kretanje teretnih vozila i ujedno predstavlja i protivpožarni put. Tako formiran kružni put zadovoljava uslove zaštite od požara i dimenzionisan je na način da omogućava kretanje standardom propisanog protivpožarnog vozila. Putničkim vozilima je omogućeno dvosmerno kretanje do parking površina.

Sve saobraćajne površine unutar kompleksa namenjene kretanju vozila dimenzionisati u skladu sa merodavnim saobraćajnim opterećenjem, sa podužnim i poprečnim nagibima, odnosno da zadovoljavaju uslove prohodnosti za usvojeno merodavno vozilo. Sve saobraćajnice unutar parcele će biti oivičene prefabrikovanim betonskim ivičnjacima.

Pešački ulaz na parcelu omogućen je sa trotoara i širine je 1.5m. Kretanje pešaka predviđeno je uz ulaznu saobraćajnicu takođe u širini od 1,5 m gde je potom uz horizontalnu signalizaciju omogućen prelaz pešaka do objekta skladišta, ulaz u isti ili njihovo dalje kretanje uz objekat u širini od 1,0 m. Pešački ulaz u skladište 1 je omogućen preko stepeništa sa južne strane. Tom skladištu se pristupa i preko stepeništa sa severne strane, a koje ujedno predstavlja i evakuacioni izlaz. Skladištu 2 se pristupa preko dva stepeništa (po jedno sa južne i severne strane objekta) koja su ujedno i evakuacioni izlazi. Sa severne, zapadne i delom južne strane objekta je takođe projektovan trotoar, odnosno pešačka staza u betonu širine 1m, sem na delovima gde su postavljena evakuaciona stepeništa, gde je širina 2.10m.

Parking prostor je planiran uz istočnu stranu parcele. Parking mesta su raspoređena na sledeći način: 8 mesta je postavljeno upravno na istočnu granicu, bliže kolskom i pešačkom ulazu na parcelu, 21 parking mesto je postavljeno paralelno sa istočnom granicom parcele između dva postojeća objekta na parceli i 3 garažna mesta u sklopu postojeće garaže na parceli. Garaža je predviđena manjim delom za putnička i većim delom za laka teretna vozila (za teretna vozila ne predviđa se duže zadržavanje).

Za određivanje broja parking mesta i površine parkinga korišćeni su podaci iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015) kao i uslov iz plana da je za poslovne objekte potrebno obezbediti 1 parking ili garažno mesto na 70,00 m² korisnog prostora:

- Neto korisna površina skladišta iznosi 6131,16m² što zahteva 30,65 PM (6131,16 m² / 200 m²).
- Neto korisna površina upravne zgrade i portirnice (82m²+14,83m²) iznosi 96,83m² što zahteva 1,38 PM (96,83 m² / 70m²).
- Ukupno je neophodno 32,03 parking mesta

Planirano je ukupno 32 PM i sa ovim brojem je zadovoljena potrebna količina parkinga na parceli. Parking mesta su projektovana dimenzija 2,0m×5,0m za upravno parkiranje, dok su za paralelno parkiranje dimenzija 2,5×5,5m, a planirano je da se izvedu u betonu. Od ukupnog broja parking mesta, dva parking mesta su predviđena za lica sa posebnim

potrebama (5% od ukupnog broja parking mesta) i smeštena su u postojećoj garaži. Parking mesto za lica sa posebnim potrebama je dimenzija 3,70m×5, 0m, a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“ br. 22/2015). Sa ovim brojem parking mesta zadovoljena je potrebna količina parkinga na parceli. Za određivanje broja parking mesta i površine parkinga korišćeni su podaci iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015).

4.5. Pravila za izgradnju drugog objekta na parceli i međusobna udaljenost

Objekti u okviru građevinske parcele mogu da se grade kao slobodnostojeći i u nizu. Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,0 m tj. za širinu dilatacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m.

Projektovani međusobni razmak između objekta skladišta i postojećeg objekta 1, upravne zgrade iznosi 12,55 m, od postojećeg objekta garaže (br. 3) iznosi 7,15 m, od objekta ostave (br. 4) iznosi 10,8 m a od planiranog objekta portirnice 32,35 m. Objekat portirnice udaljen je od postojećeg objekta garaže 29,72 m.

U odnosu na susedne granice parcele skladišni objekat je postavljen tako da udaljenost od najbližeg objekta na susednoj parceli (na parceli br. 9308/85) iznosi 14,15 m.

Međusobna udaljenost svih objekata je zadovoljavajuća u smislu neremećenja funkcionisanja sadržaja unutar predmetne i susednih parcela.

4.6. Opšti uslovi za izgradnju objekata i zaštitu susednih objekata

Radovi na izgradnji novih objekata ne smeju ugroziti stabilnost i način korišćenja susednih objekata.

Radovi na postojećim objektima, kao i izgradnji novih objekata, ne smeju ugroziti stabilnost i način korišćenja predmetnog i susednih objekata.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednju fasadu), ispred građevinske linije, ako savlađuju visinu od maksimalno 0,9 m. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo moraju se postavljati tako da ne ometaju prolaz.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika i korisnika parcele.

Odvodnjavanje atmosferskih voda sa objekta nije dozvoljeno preko susedne/ih parcela.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele.

4.7. Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje i materijalizacija objekata

Svaki objekat mora da predstavlja jasnu funkcionalnu, oblikovnu i vizuelnu arhitektonsku celinu, uklopljenu u urbanističko-arhitektonsko okruženje. Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa prostornim i vremenskim kontekstom u kom nastaju. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada, bez primene eklektičkih elemenata. Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici i bloku.

Objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala, koji je u upotrebi, na tradicionalan (zidani objekti) ili savremeniji način (od prefabrikovanih elemenata, uključujući i gotove montažne hale). Pri oblikovanju objekata težiti ka savremenom arhitektonskom izrazu, koji zadovoljava kriterijume funkcionalnosti i estetskog izgleda.

Fasade objekata mogu biti od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena, malterisane i bojene ili od drugih savremenih materijala. Uskladiti arhitektonski izraz (primenjene oblike, boje i materijale) svih objekata u okviru radnog kompleksa, a pri izboru boja, uskladiti nove objekte sa susednim i objektima u okruženju.

Svi objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećom zakonskom regulativom, koja uređuje konkretnu oblast/delatnost, a izbor materijala odrediti imajući u vidu specifičnu namenu objekta/prostora i sa stanovišta korišćenja, održavanja i obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Spoljni izgled objekta, oblik krova, izgled ograde, primenjeni materijali, boje i drugi elemente utvrditi projektnom dokumentacijom.

4.8. Uslovi za ograđivanje parcele

Radni kompleksi se mogu ograđivati punom (zidanom), transparentom ogradom ili kombinovanom ogradom, maksimalne visine do 2,20 m.

Ulična ograda i ograda na uglu moraju biti transparentne, ili kombinacija zidane i transparentne ograde, radi preglednosti saobraćaja.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,50 m, a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,90 m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Planira se da predmetna parcela bude potpuno ograđena transparentnom ogradom visine 2m i da se u kompleks ulazi preko klizne kapije na istočnoj strani parcele.

5. NUMERIČKI POKAZATELJI

Tabela 3 - Prikaz urbanističkih parametara pri izgradnji planiranih objekata

| URBANISTIČKI PARAMETRI | USLOVLJENI PARAMETRI | PARAMETRI IZ UP-a |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| površina parcele | min. 1.000 m ² | 15.363 m ² |
| front parcele | min. 20 m' | 208,48m' / 35,98 m' / 18,06 m' |
| namena objekta | poslovni, proizvodni, skladišni objekti, silosi, proizvodni energetski objekti obnovljivih izvora energije, kao i u kombinacijama: poslovno-proizvodni objekat, poslovno-skladišni objekat, proizvodno-skladišni objekat ili poslovno-proizvodno-skladišni objekat i slično. Uz glavne objekte mogu se graditi i drugi objekti: pomoćni objekti, portirnice, čuvarske i vagarske kućice, garaže, ostave, nadstrešnice za vozila ili robu, tipske transformatorske stanice, MRS, objekti za smeštaj telekomunikacione i RTV opreme, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje), ograde i sl. | objekat za skladištenje i portirnica |
| vrsta objekata | slobodnostojeći, u prekinutom nizu | slobodnostojeći |

| | | |
|--|---|--|
| građevinske linije | U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje i poslovanja u okviru radnog kompleksa, građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno može u odnosu na nju da bude odmaknuta minimalno 5,00 m. | skladište: 20,71 m od regulacije ulice i 6,42 m od regulacije kanala portirnica: 5,60 m |
| min. udaljenost od bočnih granica parcele | min. 1,0 m | 7,33 m |
| visina | Proizvodni i skladišni objekat: maksimalne visine 9,0 m, s tim da može biti i više ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje, odnosno skladištenja. Pomoćni objekat: maksimalne visine 4,00 m. | skladište: 14,40 m portirnica: 4,00 m |
| spratnost | Proizvodni i skladišni objekat: od P (prizemlje) do maksimalno P+1 (prizemlje+jedan sprat). Pomoćni objekat: maksimalno P (prizemlje) i maksimalne visine 4,00 m. | skladište: P – P+1 portirnica: P |
| površina horizontalne projekcije objekata | - | postojeći: 595,00 m ² skladište 5.958,93 m ² portirnica: 21,00 m ² UKUPNO: 6.574,99 m² |
| BRGP | - | postojeći: 595,00 m ² skladište 6.298,13 m ² portirnica: 21,00 m ² UKUPNO: 6.914,13 m² |
| max. indeks zauzetosti | 70% | 42,80 % |
| indeks izgrađenosti | - | 0,45 |
| min. zelenih površina | 30% | 30,04 % |
| parkiranje na parceli | jedno parking/garažno mesto na svakih 200 m ² korisnog prostora | 32 parking mesta |

Novoplanirani objekti se po svojoj nameni, položaju i na osnovu svojih gabarita i spratnosti u potpunosti uklapaju u Planom propisane urbanističke parametre, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele uz uvažavanje i zadovoljenje i svih ostalih pratećih urbanističkih elemenata.

6. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Predmetna lokacija nema specifične zahteve za uređenje slobodnih neizgrađenih i zelenih površina i odabir urbane opreme ali je poželjno slobodan prostor oplemeniti i pejsažno urediti.

Propisani minimalni procenat zelenih površina za radnu zonu je 30% od ukupne površine. Urbanističkim rešenjem realizovaće se **4.614,57m²** ozelenjenih površina što iznosi **30,04%** ukupne površine kompleksa.

Glavne funkcije ovih zelenih površina su stvaranje povoljnog mikroklimata, zaštita od prašine i gasova, stvaranje slobodnih prostora za kraći odmor radnika. Takođe zelenilo treba da omogući izolaciju objekata, glavnih pešačkih pravaca i da stvori određenu prostornu kompoziciju u kompleksu, da odvoji platoe za miran odmor.

Projektom je predviđeno formiranje zelenih površina sa uređenim travnjacima što će uzimajući u obzir planiranu namenu dati vizuelno prijatan i funkcionalan ambijent. Ozelenjavanjem uticati na unapređenje kvaliteta boravka na ovom prostoru.

Osnovu svake ozelenjene površine treba da čini dobro uređen i negovan travnjak. Na svim zelenim površinama izvršiti sadnju adekvatne travne smese. Sve zelene površine potrebno je redovno održavati.

Poželjno je predvideti zaštitni zeleni pojas oko kompleksa, čija je namena da sredinu učini prijatnijom, umanju buku. Kompozicija zelenila mora biti jednostavna i laka za održavanje.

Uzimajući u obzir da se predmetna lokacija nalazi u radnoj zoni odabrane vrste treba da se odlikuju otpornošću na štetne gasove, dim, prašinu i skromnim zahtevima prema zemljištu.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturu i tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina. Preporučuje se soliterna sadnja ili sadnja u manjim grupama srednje visokog ili niskog drveća sadnja šiblja ili živice u većim grupama.

Izbor sadnog materijala usaglasiti sa ambijentalnom celinom. Kao sadni materijal ne koristiti toksične i alergenogene biljne vrste i sl., koje zbog svojih karakteristika mogu da izazovu neželjene efekte. Omogućiti adekvatan nači zalivanja planiranog sadnog materijala.

Saobraćajne površine, kolske i pešačke, zastiru se savremenim materijalima (izlivanjem betonskih ploča, asfaltnih i sl. podloga u segmentima ili prefabrikovanim betonskim elementima (behaton i sl.)) radi lakšeg pristupa podzemnim instalacijama i bezbednim za korišćenje u svim vremenskim uslovima. Interne saobraćajnice su predviđene kao asfaltna, dok su parkinzi i manipulativni plato i trotoari planirani sa betonskom završnom obradom. U okviru spoljašnjeg i hortikulturnog uređenja predviđeno je da su sve saobraćajnice oivičene betonskim ivičnjacima.

Prostor za postavljanje sanitarnih posuda za komunalni otpad predviđen je u vidu manje površine na mestu pristupačnom vozilima za odvoženje otpada. Neophodno je da navedena površina bude izvedena kao glatka nosiva podloga sa odgovarajućom završnom obradom (planiran je beton) i u nivou sa internom saobraćajnicom.

Detaljnim planiranjem parternog uređenja stvoriće se estetski oplemenjen prostor, vizuelno prijatan koji bi bio atraktivan budućim korisnicima.

7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Novoplaniran kompleks će se infrastrukturu napajati sa postojećih javnih kapaciteta u okviru javnih površina a preko postojećih i novih priključaka na elektrodistributivnu mrežu, javnu kanalizacionu i vodovodnu mrežu i javnu TK mrežu. Priključenje objekata na gasnu mrežu nije planirano.

Posmatranu parcelu je moguće komunalno opremiti, u skladu sa zahtevima planiranih objekata. Priključenje na mreže komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa, saglasnosti i uslova vlasnika pojedinih instalacija. Načini priključenja, koridori infrastrukture, kao i sama mesta priključenja bliže su definisani pribavljenim tehničkim uslovima za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta.

Pozicija svih priključaka komunalne infrastrukture je preliminarno utvrđena grafičkim prilogom br. 6 „Situacioni prikaz komunalne infrastrukture – sinhron plan“ i usklađena sa uslovima javnih komunalnih preduzeća.

7.1. Hidrotehnička infrastruktura

Planiranom izgradnjom predviđaju se instalacije vodovoda (sanitarne i protivpožarne mreže), fekalne i atmosferske kanalizacije.

Priključenje proizvodnog kompleksa na distributivni vodovod, fekalnu uličnu kanalizaciju kao i atmosfersku kanalizaciju izvešće se prema uslovima Javnog preduzeća za komunalno stambenu delatnost „Kovinski komunalac“, br. 02-2527/2-25 od dana 24.10.2025. god.

Vodosnabdevanje:

U koridoru ulice Blok 116 na parcelama br. 9309/111 i 9307/106 prolazi magistralni cevovod pijaće vode od PE cevi prečnika Ø200, dok je u južnom delu koridora, na parceli br. 9308/205 izveden magistralni cevovod pijaće vode od PE cevi prečnika Ø110.

Vodosnabdevanje planiranih objekata je predviđeno iz postojećeg vodomernog šahta preko kog je predmetna parcela već povezana na distributivni sistem sanitarne vode. Postojeći priključak je povezan na cevovod Ø200 u koridoru ulice Blok 116 sa istočne strane i zadovoljava kapacitet planiranih objekata.

Pritisak u vodovodnoj mreži u Blok 116 ulici iznosi 2,5 bara.

Prosečna dubina polaganja vodovodne mreže iznosi cca 1,2 m.

Od postojećeg priključka tj. vodomernog šahta izvešće se razvod vodovodne instalacije odgovarajućeg profila do svakog od planiranih objekata.

Protivpožarna zaštita obezbediće se izvođenjem hidrantske mreže spolja, prstenasto oko objekta uz ugradnju protipožarnih hidranata i sa potrebnim brojem ulaza u objekat. Potrebna količina vode za hidrantsku mrežu planiranog objekta je 20l/s. Planirano je da se novoprojektovana hidrantska mreža poveže na postojeću hidrantsku mrežu koja se nalazi na susednom kompleksu koja je u istom vlasništvu i koja može da zadovolji dodatne zahtevane kapacitete.

Kanalizacija otpadnih voda

Interna kanalizacija kompleksa predviđena je kao separativni tip posebno za atmosferske vode i posebno za fekalne otpadne vode. Na kompleksu nema proizvodnog procesa te se ne stvaraju otpadne tehnološke vode.

• *Fekalna kanalizacija*

U okviru zelenog pojasa uličnog koridora ulice Blok 116 prolazi magistralni kanalizacioni cevovod od PVC cevi prečnika Ø200 na kat. parcelama br. 9309/111, 9307/106 i 9308/205.

Planirano je da se upotrebljene otpadne vode od korisnika iz objekata odvede internom fekalnom kanalizacijskom mrežom koja bi se priključila na pomenuti fekalni kanalizacioni sistem koji je lociran na javnoj zelenoj površini, neposredno uz istočnu granicu parcele.

Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećih standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna.

• *Atmosferska kanalizacija*

Deo atmosferske vode sa krova planiranog objekta se odvodi sistemom podpritiska sa objekta do spoljašnje šahte, a dalje se internom spoljašnjom atmosferskom kanalizacijom odvodi do postojećeg zacevljenog kanala koji se nalazi na severnoj strani (parcela br. 9307/106) neposredno uz granicu parcele. Drugi deo atmosferske vode sa krova planiranog objekta se odvodi sistemom podpritiska sa objekta do spoljašnje šahte, a dalje se internom spoljašnjom atmosferskom kanalizacijom odvodi do postojeće gradske atmosferske kanalizacije u ulici Blok 116 (parcela br. 9307/106).

Zaprljana atmosferska voda sa saobraćajnica i AB platoa je planirana da se prikupi sistemom interne atmosferske kanalizacije, projektovanim padom površina do kanalisa ugrađenih u nivou saobraćajnice. Planirani su AB linijski kanali za prihvatanje voda koji slobodnim padom (unutrašnjeg nagiba min. 1%) odvedu vodu do planiranih separatora, uređaja za primarno prečišćavanje (taložnik ulja, masti i naftnih derivata). Nakon prečišćavanja kroz separator masti i ulja jedan deo vode se upušta u postojeći kanal na zapadnoj strani (parcela br. 10427), dok se drugi deo uslovno prečišćene vode upušta u postojeću gradsku atmosfersku kanalizaciju u ulici Blok 116 (parcela br. 9309/111).

Kvalitet otpadnih voda koji se upušta u recipijent mora da zadovolji kriterijume propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/11, 48/12 i 1/16), odnosno prečišćena voda mora da zadovolji kvalitet II klase voda, tj. minimalno dobar ekološki status na osnovu Uredbe o graničnim vrednostima zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama i sedimentu i rokovima za njeno dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 50/12).

7.2. Elektroenergetska infrastruktura

Priključenje proizvodnog kompleksa planirati u svemu prema Uslovima izdatih od strane "Elektrodistribucija Srbija" d.o.o., Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, broj 8C.1.1.0.-D-07.15.-413071-25 od 03.11.2025. god.

Uslovi koje treba da zadovolji objekat da bi se mogao izgraditi priključak:

- Napon na koji se priključuje objekat: 0,4kV
- Faktor snage: iznad 0,95
- Maksimalna snaga: 100kW

Priključak novoprojektovanog objekta na sistem elektrosnabdevanja je planiran preko postojećeg priključka, odnosno preko postojećeg mernog ormana koji je lociran kod postojećeg objekta 1 – upravna zgrada. Sa nadležnom „Elektrodistribucijom“ je zasnovan pretplatnički odnos (broj mesta merenja: 4315724541, mesto merenja: 103000103598).

Potrebna angažovana radna snaga za funkcionisanje novoprojektovanog objekta je cca 100kW što je obezbeđeno u postojećem mernom ormanu.

Od postojećeg ormana mernog mesta (OMM) do RT u objektu obezbediti četvorožilni vod maksimalnog preseka 150 mm² odgovarajućeg tipa. U RT obezbediti priključne stezaljke za uvezivanje faznih (L1, L2, L3) provodnika, zaštitnog (PE) i neutralnog (N) provodnika.

Zaštitne uređaje na razvodnoj tabli (RT) instalacije objekta prilagoditi glavnim osiguračima na mernom mestu i izvesti u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Ukoliko se ukaže potreba za neprekidnim napajanjem neophodno je obezbediti alternativno agregatno napajanje, uz obaveznu ugradnju odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.

Kao zaštitu od previsokog napona dodira primeniti zaštitu automatskim isključenjem napajanja uz uslov izjednačavanja potencijala. U mreži 0,4kV izvedena je zaštita od opasnih napona dodira sistemom napajanja TT (zaštitno uzemljenje), a instalacije potrošača se mora izvesti tako da postoji mogućnost lakog prelaska na sistem napajanja TN (zaštita nulovanjem).

Zadržava se postojeći način merenja. Brojilo aktivne električne energije mora biti najmanje klase tačnosti 1, odnosno indeksa klase B, 3×230/400 V, 5 A. Brojilo reaktivne električne energije mora biti najmanje klase tačnosti 3.

Prenosni odnos strunih transformatora za merenje do opterećenja od 100 kW mora da bude 150/5 A/A pri čemu moraju da zadovolje propisanu termičku i dinamičku struju. Klasa tačnosti mernih transformatora za merenje količine energije na jednoj mernoj grupi može da bude najmanje klase 0,5.

7.3. Telekomunikaciona infrastruktura

Planirano priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu izvesti prema Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje izdatih od strane „Telekom Srbija“ Preduzeća za telekomunikacije a.d., Služba za planiranje i izgradnju mreže „Beograd“, Odeljenje za planiranje i izgradnju Pančevo, pod brojem D209/459540/2-2025 dana 16.10.2025. god.

Za planiran objekat realizovati FTTB (Fiber To the Building), rešenje koje podrazumeva polaganje privodnog optičkog TK kabla do objekata i instaliranje odgovarajuće aktivne telekomunikacione opreme unutar objekta.

Za priključenje na TK mrežu potrebno je izgraditi novu TK kanalizaciju kapaciteta 1 cev PE Ø40mm od regulacione linije do mesta ulaska cevi TK kanalizacije u tehničku prostor u objektu. Uslovljenu cev TK kanalizacije polagati kroz slobodne površine vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, za cevi Ø40mm poluprečnik krivine treba da iznosi $P \geq 2,3m$ radi nesmetanog polaganja TK kabla.

Potrebno je da se obezbedi prostor u objektu u kom se završavaju unutrašnje TK instalacije, za smeštaj TK opreme. Prostor treba da je lako pristupačan za osoblje i za uvod kablova i prilaz službenim vozilima. Potrebno je obezbediti napajanje za TK opremu.

Od mesta uvida cevi TK kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima do mesta na kome se nalazi prostorija/prostor za smeštaj TK opreme (mesto glavne TK koncentracije u objektu).

Ukoliko se planira montaža REK ormana onda će se privodni optički kabl završiti na Patch panelu odgovarajućeg kapaciteta na kojem su završene unutrašnje TK instalacije.

8. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Prema dostupnim podacima na predmetnoj lokaciji ne postoje specifičnosti u pogledu geoloških, hidrogeoloških ili geomehaničkih karakteristika tla.

Za predmetnu lokaciju, ne postoje podaci o ranijim geomehničkim istražnim radovima.

Teren na prostoru obuhvaćenom urbanističkim projektom je približno horizontalan, ujednačenih visina i nagiba.

Na osnovu raspoloživih podataka o terenu kao i na osnovu vizuelnog pregleda uočljivo je da teren nema deformacija i pojava koje bi ukazivale da je teren nestabilan i pretpostavka je da ne postoje posebne smetnje inženjersko-geološke prirode. Sa geomorfološkog aspekta nema ograničavajućih faktora i teren predstavlja stabilnu i povoljnu sredinu za građenje.

Obzirom na vrstu i namenu planiranog objekta može se primeniti mikro analiza seizmičnosti terena data u kartama seizmičkog hazarda Republike Srbije.

Na osnovu seizmičke rejonizacije Republike Srbije, koja se odnosi na parametre maksimalnog intenziteta zemljotresa za povratni period od 100 i 200 godina, područje naselja se nalazi u zoni moguće ugroženosti zemljotresom jačine 7° MSC skale. Zbog mogućnosti pojave zemljotresa ovog inteziteta potrebno je, kod izgradnje i projektovanja objekata, primeniti Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. Mere zaštite od zemljotresa su pravilan izbor lokacije za gradnju objekata, primena odgovarajućeg građevinskog materijala, način izgradnje, spratnost objekata i dr. Kod izgradnje novih objekata potrebna je primena važećih zakonskih propisa za projektovanje i gradnju objekata na seizmičkim područjima.

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Lokacija koja se obrađuje ovim urbanističkim projektom ne spada u posebno ugrožene zone i ne zahteva posebnu zaštitu životne sredine.

Planirana delatnost skladištenja upakovane hrane za pse i mačke, u suvom, poluvlažnom i konzerviranom obliku ne nalazi se ni na Listi I ni na Листи II Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, broj 114/2008). Na osnovu navedenog, generalno se ocenjuje da planirana vrsta aktivnosti nema poseban uticaj na životnu sredinu.

Uređenje prostora, izgradnja objekta i izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja ili značajne promene prirodnih odlika, zagađenje zemljišta, vode i vazduha ili na drugi način degradira životna sredina.

Neophodno je poštovati i primenjivati načela održivog razvoja i preventivne i regulativne mere zaštite životne sredine, što znači da treba koristiti tehnologije i procese koji ispunjavaju visoke standarde zaštite životne sredine tj. primenjuju najbolje dostupne tehnike (best available technique – BAT).

Planirani objekti moraju biti izgrađeni u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima, kao i pri upotrebi određenih materijala, imati u vidu specifičnost namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Da bi se adekvatno sprovele mere zaštite i unapređenja životne sredine neophodno je:

- izvršiti ozelenjavanje slobodnih površina u cilju poboljšanja kvaliteta životne sredine, smanjenja buke, vibracija, poboljšanja mikroklimatskih uslova prostora i okruženja objekta.
- projektovanje i izgradnju objekata izvršiti u skladu sa opštim i posebnim sanitarnim merama i uslovima propisanim Zakonom o sanitarnom nadzoru („Sl. glasnik RS“, 125/04) i Zakonom o bezbednosti hrane („Sl. glasnik RS“, 41/09 i 17/19)
- ispunjenje minimalnih zahteva u pogledu energetske efikasnosti predmetnog objekta, pri njegovom projektovanju, izgradnji, korišćenju i održavanju definisanih zakonom
- objekte planirati tako da se obezbedi dovoljno osvetljenosti i osunčanosti u svim prostorijama namenjenim boravku
- obezbediti poseban betoniran prostor lociran na parceli tako da omogući lak pristup nadležne službe i dovoljan broj kontejnera i posuda za prikupljanje, privremeno skladištenje i odvoženje otpada, isključivo u okviru predmetne parcele, na vodonepropusnim površinama i na način kojim se sprečava njihovo rasipanjem. Odlaganje otpada vršiti na mestu predviđenom projektom, u kontejnere smeštenim na betonskom platou koji je predviđen u vidu niše interne saobraćajnice i u istom nivou sa saobraćajnicom sa direktnim i neometanim prilazom komunalnih vozila. Predviđen betonski plato je dimenzija 2,0×6,0m.

Zaštita voda - Zaštita voda obuhvata sve aktivnosti koje utiču na očuvanje kvaliteta voda. Projektno rešenje treba da obezbeđuje kvalitetno vodosnabdevanje, separaciju kanalizacionih sistema otpadnih voda, kanalisanje atmosferskih voda se prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u glavni recipijent, izgradnju objekta po propisima i njegovo redovno održavanje čime će se postići mere zaštite voda.

Izgradnju kolskih površina izvesti od nepropusnih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode na okolno zemljište pilikom njihovog održavanja ili padavina.

Kvalitet otpadnih voda koji se upušta u recipijent mora da zadovolji kriterijume propisane Uredbom o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje („Sl. glasnik RS“, br. 67/11, 48/12 i 1/16).

Zaštita vazduha - Planirani sadržaji nemaju štetnog uticaja na zagađenje vazduha. Planom utvrđeno zoniranje kao i pravilna prostorna organizacija ostvaruju uslove zaštite vazduha od zagađenja, kao i smanjenje uticaja zagađenja na korisnike prostora.

U cilju zaštite vazduha poželjno je:

- korišćenje raspoloživih vidova obnovljive energije, kao što su hidrogeotermalna energija (ugradnja toplotnih pumpi), solarna energija (postavljanje fotonaponskih solarnih ćelija i solarnih kolektora na krovnim površinama i odgovarajućim vertikalnim fasadama) i dr.
- korišćenje prirodnih rashladnih fluida (ugljovodonika, vode, vazduha), NH₃ (R171) i CO₂ (R744) u frižiderima / komorama za čuvanje namirnica i dr. ako je to moguće
- planiranje zelenila (zelene ograde, žbunovi, travnate površine...), podizanje zelenog zaštitnog pojasa duž ograde kompleksa, čime bi se umanjio uticaj zagađenja kako samog objekta od spoljnih uticaja tako bi i vršilo povratnu funkciju filtera zaštite od okoline u smislu zaštite od izduvnih gasova motornih vozila, zaštite od vetra, snežnih nanosa...

Zaštita od buke - Sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku na predmetnom području nisu predviđeni. Kako bi se ublažila eventualna buka od sadržaja unutar kompleksa projektom su predviđene mere za ispunjenje zaštite od buke pravilnom orijentacijom i položajem objekata, primenom odgovarajućih materijala koji doprinose akustičnoj izolovanosti objekta, sadnjom visokih sadnica po obodu parcele, formiranjem većih i manjih zelenih površina, izgradnjom ograda, grupisanjem funkcija po namenama i dr.

Uz sve primenjene mere korisnici objekta će imati zaštitu koja im omogućava korišćenje svih prostora u adekvatnim uslovima.

U cilju zaštite od buke neophodno je:

- primeniti odgovarajuće građevinske i tehničke mere zaštite od buke kojima se obezbeđuje da buka emitovana iz tehničkih i drugih delova predmetnog objekta ne prekoračuje propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 96/21) i Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 75/10)
- primeniti građevinske i tehničke uslove i mere zaštite kojima će se buka u objektu svesti na dozvoljeni nivo, a u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu) SRPS U.J.6.201:1990.
- smanjiti štetno delovanje buke primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u objekat kao i iz objekta u skladu sa Pravilnikom o dozvoljenom nivou buke u životnoj sredini („Sl. glasnik RS“, br. 54/92 i 72/2010)

Zaštita zemljišta - Zemljište se mora zaštititi od zagađenih voda i od nepropisnog odlaganja otpadnih materija.

Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja predviđeno je adekvatno rešenje prikupljanja i evakuacije otpada i otpadnih voda sa građevinske parcele.

Izgradnjom separatne fekalne i atmosferske kanalizacione instalacije, racionalnom prostornom organizacijom, kao i sistemom prikupljanja otpada i odvođenja otpadnih voda znatno će se smanjiti uticaj na degradaciju zemljišta odnosno stvoriće se uslovi za uređenje i očuvanje istog.

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova i predmetnih površina planirano je kontrolisanim prikupljanjem i upuštanjem u recipijent, kanal ili ulični atmosferski cevovod uz prethodni tretman zaprljanih voda separatorima radi odvajanje ulja, masti i naftnih derivata kako bi se sprečilo zagađenje.

Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnog komunalnog preduzeća, planiranjem potrebne količine sudova, kontejnera i vremena njihovog pražnjenja. Prostor za smeštaj posuda za čuvanje i sakupljanje komunalnog otpada predviđen je na parceli i dostupan je vozilima za odvoženje otpada. Ovaj prostor mora ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnika nadležne komunalne organizacije zadužene za kontinuirano pražnjenje. Projektom je planirana betonirana površina dimenzija 2,0m×6,0m dovoljna za smeštaj seta od četiri kontejnera od 1,1m³ sa mogućnošću selektivnog odlaganja komunalnog otpada. Pozicija planirane betonirane podloge je pristupačna sa jedne strane i nalazi se uz internu saobraćajnicu, u istom nivou i u blizini ulaza u kompleks što omogućava jednostavno i lako pražnjenje posuda.

Zaštita bilja i životinjskog sveta - nije neophodno utvrditi posebne mere zaštite uzimajući u obzir da se radi o području koje je u neposrednoj blizini urbanog gradskog naselja i za koje nisu utvrđene posebne zaštitne mere prirodnih dobara .

10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

10.1. Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Na osnovu uvida u planski osnov, prostor obuhvaćen urbanističkim projektom odnosno predmetna parcela br. 10839 k.o. Kovin kao i neposredno okruženje se ne nalaze u okviru zaštićenih nepokretnih kulturnih i ambijentalnih celina, arheoloških zona i lokaliteta. Takođe na predmetnoj parceli nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara kao ni nepokretnih kulturnih dobara pod prethodnom zaštitom.

Ukoliko bi se tokom izvođenja građevinskih i drugih radova naišlo na arheološko nalazište ili na arheološke predmete, obaveza izvođača radova je da odmah obustavi radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl. 109 Zakona o kulturnim dobrima „Sl. Glasnik RS“, broj 71/94, 52/2011-dr. zakoni, 99/2011-dr. zakon, 6/2020-dr. zakon, 35/2021-dr. zakon, 129/2021-dr. zakon i 76/2023-dr. zakon).

10.2. Mere zaštite prirodnih dobara

U okviru obuhvata urbanističkog projekta, odnosno predmetne parcele kao i neposrednog okruženja, nema evidentiranih zaštićenih prirodnih dobara.

Na predmetnom lokalitetu obezbediće se uslovi zaštite životne sredine radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvalitetne sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

Obaveza svih izvođača zemljanih radova je da ukoliko u toku radova naiđu na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika), da o tome obaveste nadležnu instituciju i da preduzmu sve mere, kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

11. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA I FAZNOST IZGRADNJE

11.1. Tehnički opis objekata

NAMENA OBJEKTA

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja Skladišnog objekta spratnosti P+0 i P+1 i pomoćnog objekta portirnice spratnosti P+0 u Kovinu na katastarskoj parceli 10839 KO Kovin, za potrebe kompanije „PREMIL DOO KOVIN“.

Planirani Skladišni objekat se sastoji iz dva skladišta razdvojena PP zidom, stepenišnog predprostora, toaleta i tuševa za vozače kamiona u prizemlju i toaleta i magacina na spratu.

Skladište je namenjeno za prijem, čuvanje i izdavanje komercijalno upakovane hrane za pse i mačke, u suvom, poluvlažnom i konzerviranom obliku. Prostor je projektovan tako da obezbedi optimalne uslove za očuvanje kvaliteta i bezbednosti hrane u skladu sa važećim sanitarno-higijenskim i veterinarskim standardima. Roba se doprema transportnim sredstvima i istovara na utovarno-istovarnim rampama. Nakon prijema, roba se vizuelno pregleda i upisuje u skladišni informacioni sistem radi praćenja zaliha.

Na osnovu Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Sl. Glasnik Republike Srbije" br. 22/15) planirani Skladišni objekat spada u kategoriju "V" sa klasifikacionim brojem 125222 (Zatvorena skladišta; specijalizovana skladišta zatvorena s najmanje tri strane zidovima ili pregradama, sa preko 1.500m² ili P+1) – 100%. Uz planirani Skladišni objekat predviđena je i izgradnja Portirnice koja spada u kategoriju „B“ sa klasifikacionim brojem 127420 (Ostale zgrade, druge neklasifikovane; Nadstrešnice na autobuskim stanicama, javni klozeti, perionice itd) – 100%.

Planirani Skladišni objekat je oblika nepravilnog poligona (pravougaonik sa jednom zasečenom stranom), maksimalnih dimenzija gabarita u osnovi 93.06×67.14m i ukupne bruto površine prizemlja 5958.93m².

Na delu objekta, između osa 1-2 i A-E se nalazi sprat poslovnog dela, bruto površine 339.20m²

Ukupna bruto razvijena građevinska površina novoprojektovanog Skladišnog objekta iznosi 6298.13m². Spratnost objekta je P+1.

Na delu objekta između osa 1-3 i E-J se nalazi kosi deo objekta, paralelan sa južnom granicom parcele.

Osim pomenutog planiranog skladišnog objekta, planira se i izgradnja pomoćnog objekta - Portirnice gabarita 7.00×3.00m, bruto površine 21.00m² i spratnosti P+0. Portirnica je planirana na ulaznom, jugo-istočnom delu parcele (u blizini parking prostora).

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Novoprojektovani objekat je po karakteru slobodno-stojeći, na propisanoj udaljenosti od granica parcele, u svemu prema informaciji o lokaciji i kao takav čini kompletno nezavisnu funkcionalnu i tehničko-tehnološku celinu. Posmatrano konstruktivno, objekat predstavlja jednu celinu, ali posmatrano funkcionalno, objekat je podeljen na dva dela.

Deo objekta između konstruktivnih osa A-E i 1-10, spratnosti P+1, je deo skladišta 1, a pored skladišnog dela koje zauzima veći deo prostora, u prizemlju je još planiran i stepenišni predprostor, toalet i tuševi za vozače kamiona. U ovom delu objekta je planiran i sprat iznad pretovarnih rampi, između konstruktivnih osa A-E i 1-2. Predviđeno je da sprat bude magacin šrafovske robe i rezervnih delova za regale sa prostorom toaleta. Sprat predstavlja zaseban PP sektor. U ovaj deo objekta se pristupa preko jednog pešačkog ulaza (koji je i evakuacioni izlaz) i četiri kolska ulaza sa južne strane objekta. Tri kolska ulaza su namenjena za kamione, u vidu pretovarnih rampi, dok je četvrti kolski ulaz namenjen za ulaz viljuškara u objekat preko AB navozne rampe. Objekat ima još jedan pešački ulaz sa severne strane objekta, koji predstavlja evakuacioni izlaz. Na delu južne fasade, između konstruktivnih osa A-E je predviđena konzolna nadstrešnica ispuštena 5.0m u odnosu na ravan fasade.

Deo objekta između konstruktivnih osa 1-10 i E-J je prostor skladišta 2 i spratnosti je P+0. Ovom delu objekta se pristupa preko jednog pešačkog ulaza sa južne strane objekta i jednog pešačkog ulaza sa severne strane objekta, koji predstavljaju i evakuacioni izlaze. Sa zapadne strane objekta nalazi je jedan pristup objektu kamionima preko pretovarne rampe.

Skladišta 1 i 2 su međusobno povezana protivpožarnim kliznim vratima, a mogu da funkcionišu i nezavisno jedno od drugog.

Posmatrano zajedno oba dela objekta, ukupne maksimalne dimenzije gabarita su u osnovi 93.06×67.74m. Ukupna bruto razvijena građevinska površina novoprojektovanog objekta iznosi 6298.13m².

Sa severne, zapadne i južne strane objekta je planiran trotoar širine 1m, dok je ispred pešačkih ulaza oko stepeništa širina trotoara 2.10m.

Visina atike duž celog objekta je konstantna i iznosi +14.40m, mereno u odnosu na usvojenu kotu poda prizemlja (±0.00m=70.25mm). Objekat je izdignut u odnosu na spoljno uređenje za 1.10m. Sleme novoprojektovanog objekta se pruža u pravcu sever-jug i nalazi se na visini +14.14m, mereno u odnosu na usvojenu kotu poda prizemlja. Najniža korisna visina skladišnog dela iznosi 12.50m, najniža visina ispod sprata iznosi 5.52m, dok je najniža korisna visina sprata 3.04m.

Portirnica

Portirnica je planirana kao slobodno-stojeći objekat gabarita u osnovi 7.00×3.00m i spratnosti P+0. Bruto površina portirnice iznosi 21.00m². Objekat sadrži radni prostor, mini kuhinju i toalet. Kota poda prizemlja portirnice je približno izdignuta za cca 15cm u odnosu na kotu okolnog terena. Visina objekta od kote gotovog poda do atike je 4.05m (±0.00m=69.25mm), unutrašnja svetla visina je 2.99m.

KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem objekta je skeletna, ramovska, armiranobetonska prefabrikovana konstrukcija koja se sastoji od horizontalnih i vertikalnih nosećih elemenata. Glavne konstruktivne ramove u podužnom pravcu čine:

- Na skladišnom delu: stubovi i krovni nosači;
- Na administrativnom delu: stubovi, krovni nosači i međuspratna konstrukcija koja se sastoji od TT ploča i sistema greda podvlaka koji je nose;

Krovne rožnjače su planirane u poprečnom pravcu.

Nula objekta je predviđena na apsolutnoj koti +70.25mm. Temeljna konstrukcija se sastoji iz temelja samaca ispod prefabrikovanih armirano betonskih stubova sa kotom fundiranja na -2.95m po obodu objekta i na -1.85m u središnjem delu objekta, sve mereno od kote nule. Ispod AB zida stepeništa, predviđene su temeljne trake od armiranog betona. Podna ploča novoprojektovanog objekta dimenzionisana je s obzirom na opterećenje, a predviđa se u vidu mikroarmirane betonske ploče sa površinskom obradom u vidu kvarcnog posipa. Sekundarna potkonstrukcija je namenjena nošenju fasade i planira se u čeličnoj izvedbi. Temelji za sekundarnu potkonstrukciju se takođe izvode od armiranog betona.

Portirnica

Osnovni konstruktivni sistem je čelična ramovska konstrukcija fundirana na AB trakastim temeljima.

Konstrukciju objekta portirnice čine stubovi na koje se postavljaju krovni nosači duž konstruktivnih osa 1-3. Preko krovni nosača se postavlja sekundarna konstrukcija od čeličnih profila koja prihvata slojeve krova.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi novoprojektovanog objekta se oblažu horizontalnim fasadnim termoizolacionim panelima sa ispunom od PIR-a debljine 10cm i širine panela 100cm.

S obzirom da je svako skladište zaseban protivpožarni sektor, pregradni zid između skladišta 1 i 2 u osi E je od termoizolacionih panela sa ispunom od kamene vune i predstavlja protivpožarni zid. Debljina tog zida je 12cm. Čelična potkonstrukcija između dva objekta se štiti PP premazima.

Stepenište je zaseban PP sektor, te su zidovi sa svih strana oko njega u gips-kartonskoj izvedbi debljine d=15cm obloženi dvostrukim vatrootpornim pločama. Zid na koji se oslanja podest stepeništa je AB zid debljine 20cm. Sprat je takođe predviđen kao zaseban PP sektor, pa su zid ka skladištu i stepeništu protivpožarni u gips-kartonskoj izvedbi debljine 15cm. Ostali pregradni zidovi sprata su u gips-kartonskoj izvedbi debljine 12.5 i 15cm i obloženi dvostrukim standardnim pločama. U zonama povećane vlažnosti (toaleti) koriste se vlagootporne gips-kartonske ploče i ovi zidovi se oblažu keramičkim pločicama do plafona.

Pod u skladištima i pratećim prostorijama je AB ploča sa kvarcnim posipom, završna obrada sprata je AB ploča dok je završna obrada poda stepeništa keramika.

Fasadna vrata su planirana od aluminijuma sa ispunom od panela sa termoprekidom i montiraju se na čeličnu potkonstrukciju. Unutrašnja vrata na toaletu planirana su od aluminijumskih profila sa panelnom ispunom. Na fasadama objekta su predviđena segmentna vrata koja se otvaraju na elektro i ručni pogon. Evakuaciona pešačka vrata su sa punom ispunom i termoprekidom i povezana su na PP centralu. Na granici požarnog sektora su projektovana jedna klizna PP vrata vatrootpornosti 120 minuta na čeličnoj potkonstrukciji.

Krov objekta se predviđa u vidu ravnoslaganog sistema sastavljenog od visokoprofilisanog trapezastog lima, parne brane, termoizolacionog sloja i završnim slojem od hidroizolacione PVC membrane. Po celom obodu krova objekta podiže se atika visine +14.40m, mereno od kote gotovog poda prizemlja.

Portirnica

Fasadni zidovi su od horizontalnih fasadnih termoizolacionih panela debljine 10cm, sa obostranom oblogom od plastificiranog čeličnog lima. Unutrašnja obloga zidova i plafona su gips-kartonske ploče na metalnoj potkonstrukciji. U zonama povećane vlažnosti (toalet i mini kuhinja) koriste se vlagootporne gips-kartonske ploče, a zidovi u toaletu se oblažu keramičkim pločicama. Fasadna stolarija je aluminijumska sa termoprekidom i višestrukim izolacionim staklom punjenim plemenitim gasom. Unutrašnja stolarija je aluminijumska. Krovni pokrivač je ravno slagani sistem (TR85 lim, parna brana, termoizolacioni sloj i hidroizolaciona membrana kao završni sloj), sa nagibom krovne ravni od 2%.

INSTALACIJE

Planirano je priključenje objekta na instalacije vodovoda i kanalizacije, telekomunikacione i elektroenergetske mreže. Svi neophodni priključci će se izvoditi prema važećim tehničkim propisima, potrebama investitora u uslovima imaoća javnih ovlašćenja.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE:

Objekat se planira sa sledećim hidrotehničkim instalacijama:

Sanitarna i hidrantska vodovodna mreža

Planirani potrošači snabdevaće se vodom za sanitarne potrebe preko postojećeg vodomernog šahta na parceli.

Sanitarna vodovodna mreža se razvodi od vodomernog šahta do krajnjih potrošača u novoprojektovanom objektu.

Novoprojektovana hidrantska mreža se povezuje na postojeću hidrantsku mrežu koja se nalazi na susednom kompleksu. Hidrantska vodovodna mreža se razvodi spolja, prstenasto oko objekta, sa potrebnim brojem ulaza u objekat. Potrebna količina vode za hidrantsku mrežu planiranog objekta je 20l/s.

Fekalna kanalizacija

Planirano je da se upotrebljene otpadne vode od korisnika iz objekta odvede internom fekalnom kanalizacijskom mrežom u javni fekalni kanalizacioni sistem koji je lociran na javnoj površini, neposredno uz istočnu granicu parcele.

Atmosferska kanalizacija

Deo atmosferske vode sa krova planiranog objekta se odvodi sistemom podpritiska iz objekta do spoljašnje šahte, a dalje se internom spoljašnjom atmosferskom kanalizacijom odvodi do postojećeg kanala koji se nalazi na severnoj strani neposredno uz granicu parcele. Drugi deo atmosferske vode sa krova planiranog objekta se odvodi sistemom podpritiska iz objekta do spoljašnje šahte, a dalje se internom spoljašnjom atmosferskom kanalizacijom odvodi do postojeće gradske atmosferske kanalizacije.

Atmosferska voda sa saobraćajnica i AB platoa je planirana da se prikupi sistemom interne atmosferske kanalizacije, a zatim nakon prečišćavanja kroz separator masti i ulja jedan deo vode se upušta u postojeći kanala na zapadnoj strani, dok se drugi deo uslovno prečišćene vode upušta u postojeću gradsku atmosfersku kanalizaciju.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Priključak novoprojektovanog objekta na sistem elektrosnabdevanja je planiran preko postojećeg priključka, odnosno preko postojećeg mernog ormana koji je lociran u postojećem objektu 1 – zgrada poslovnih usluga – upravna zgrada.

Potrebna angažovana radna snaga za funkcionisanje novoprojektovanog objekta je cca 100kW što je obezbeđeno u postojećem mernom ormanu.

TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

Mesto telekomunikacijskog priključka će biti određeno prema uslovima i uz saglasnost „Telekom Srbija“. Sva ukrštanja i paralelna vođenja instalacija će se uraditi u skladu sa tehničkim propisima i normativima.

GREJANJE

Nije predviđeno grejanje ni hlađenje novoprojektovanog objekta.

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA OBJEKATA

TABELARNI PRIKAZ BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA:

| BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA | | Bruto površina [m ²] |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| Zgrada poslovnih usluga – Upravna zgrada | Prizemlje: 82.00m ² | 82.00 |
| Ostale zgrade – Kolska vaga | Prizemlje: 100.00m ² | 100.00 |
| Pomoćni objekat – Garaža | Prizemlje: 370.00m ² | 370.00 |
| Pomoćni objekat – Ostava | Prizemlje: 43.00m ² | 43.00 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆIH OBJEKATA: | | 595.00 |

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG SKLADIŠNOG OBJEKTA:

| POVRŠINA SKLADIŠNOG OBJEKTA - PRIZEMLJE | | |
|---|------------------------|---|
| Br. prostorije | Naziv prostorije | Neto korisna površina [m ²] |
| 1. | Skladište 1 | 2852.67 |
| 2. | Stepenišni prostor | 5.16 |
| 3. | Stepenište | 6.55 |
| 4. | Toalet | 4.70 |
| 5. | Tuš kabine | 4.04 |
| 6. | Ulazno stepenište | 3.97 |
| 7. | Evakuaciono stepenište | 3.24 |
| 8. | Skladište 2 | 2922.03 |
| 9. | Evakuaciono stepenište | 3.97 |
| 10. | Evakuaciono stepenište | 3.24 |
| UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA: SKLADIŠNI DEO – Prizemlje: | | 5809.55 |
| BRUTO KORISNA POVRŠINA: SKLADIŠNI DEO – Prizemlje: | | 5958.93 |
| POVRŠINA SKLADIŠNOG OBJEKTA - SPRAT | | |
| Br. prostorije | Naziv prostorije | Neto korisna površina [m ²] |

| | | |
|---|------------|----------------|
| 11. | Stepenište | 21.85 |
| 12. | Magacin | 291.27 |
| 13. | Toalet | 8.49 |
| UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA: SKLADIŠNI DEO – Sprat: | | 321.61 |
| BRUTO KORISNA POVRŠINA: SKLADIŠNI DEO – Sprat: | | 339.20 |
| UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA SKLADIŠNOG OBJEKTA: | | 6131.16 |
| UKUPNA BRGP POVRŠINA SKLADIŠNOG OBJEKTA: | | 6298.13 |

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA NOVOPROJEKTOVANOG POMOĆNOG OBJEKTA - PORTIRNICE:

| POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA - PORTIRNICA | | |
|--|-------------------------|--|
| Br. prostorije | Naziv prostorije | Neto korisna površina [m²] |
| 1. | Radni prostor | 12.99 |
| 2. | Toalet | 1.84 |
| UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA POMOĆNOG OBJEKTA - Portirnica: | | 14.83 |
| UKUPNA BRGP POMOĆNOG OBJEKTA - Portirnica: | | 21.00 |

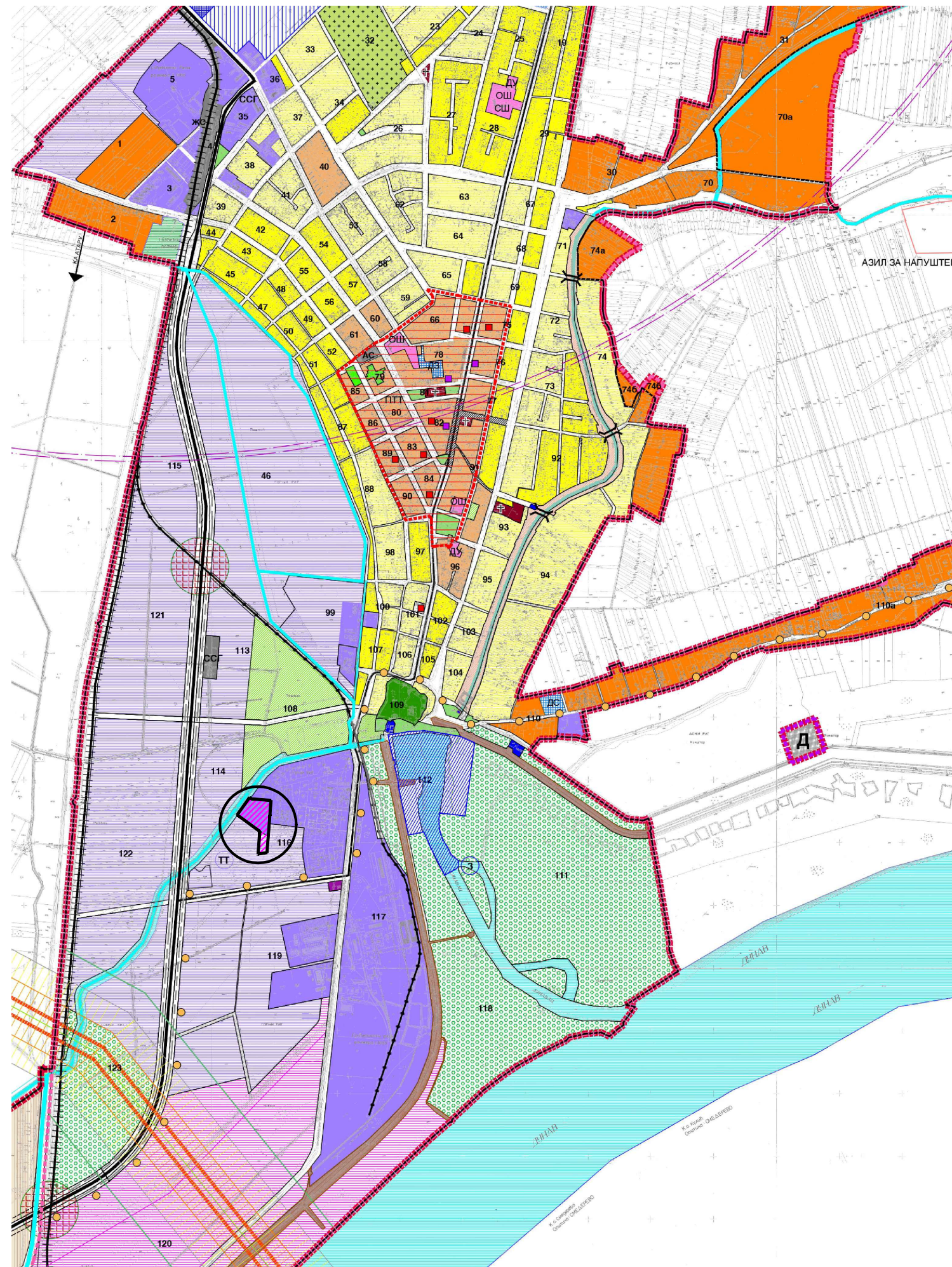
11.2. Faznost izgradnje

Projektom se ne predviđa fazna gradnja objekata.

C GRAFIČKI DEO

IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA NASELJENO MESTA KOVIN

- grafički prilog "PLANIRANA NAMENA POVRŠINA" -



- ЦЕНТАР НАСЕЉА**
- ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА**
- ОБЈЕКТИ ОРГАНА ВЛАСТИ
 - КУЛТУРА
 - ПОШТА
 - ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
 - БОЛНИЦА
 - ДОМ ЗДРАВЉА
 - ДОМ ЗА СТАРЕ
 - ОБРАЗОВАЊЕ
 - ДЕЧИЈА УСТАНОВА
 - ОШ
 - СШ
 - КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА

- СТАНОВАЊЕ**
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (мање/веће заузетости парцеле)
 - МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ
 - СТАНОВАЊЕ СА РАДОМ

- РАДНЕ ПОВРШИНЕ**
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ (ПОСТОЈЕЋЕ/ПЛАНИРАНЕ)

- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ**
- ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА
 - ГРОБЉЕ
 - СТОЧНА ПИЈАЦА, КВАНТАШКА ПИЈАЦА И "БУВЉА" ПИЈАЦА
 - ИЗВОРИШТЕ - (ПОСТОЈЕЋЕ - ПЛАНИРАНО)
 - ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ППОВ)
 - ВОДОПРИВРЕДНИ ОБЈЕКТИ
 - КОМПЛЕКС ТРАФО СТАНИЦЕ
 - КОМПЛЕКС ГМРС

- ЗЕЛЕНЕ, СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ И ТУРИСТИЧКЕ ПОВРШИНЕ**
- ЛОКАЛИТЕТ "СТАРИ ГРАД"
 - ТУРИСТИЧКЕ И СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
 - ЗОНА ПОЊАВИЦЕ
 - ПАРК И СКВЕР
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО - ПРОСТОР ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ (ПОСТОЈЕЋА ДЕПОЗИТА)
 - ГРАДСКО КУПАЛИШТЕ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА "БАНАТСКА МАГИСТРАЛА"
 - ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - ОБИЛАЗНИЦА
 - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
 - ОПШТИНСКИ ПУТ
 - СЕРВИСНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - МЕЂУНАРОДНА БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
 - УЛИЧНИ КОРИДОРИ
 - ПЕШАЧКА ЗОНА
 - ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
 - ДРУМСКИ МОСТ
 - ЖЕЛЕЗНИЧКИ МОСТ

- ДЕНИВЕЛАЦИЈА**
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ:**
- АЕРОДРОМ И КОМПАТИБИЛНИ РАДНИ САДРЖАЈИ
 - ЖС
 - АС
 - ССГ
 - ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
 - ЗИМОВНИК
 - ПОВРШИНА ПЛАНИРАНА ЗА ЛУКУ И КОМПАТИБИЛНЕ САДРЖАЈЕ
 - МАРИНА
 - ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ**
 - ПОЊАВИЦА, КАНАЛИ
 - ДУНАВ, ДУНАВАЦ
 - НАСИП
 - ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
 - ТРСТИЦИ И МОЧВАРЕ
 - ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
 - ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ
 - БРОЈ БЛОКА
 - ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
 - ОБУХВАТ ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
 - ГРАНИЦА ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
 - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА



KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA**
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:

"PREMIL" d.o.o.
Kovin, Blok 116 br. 30

Datum:

novembar 2025.

Naziv grafičkog prikaza:

PRIKAZ ŠIRE LOKACIJE
Izvod iz PGR naseljenog mesta Kovin

Razmera:

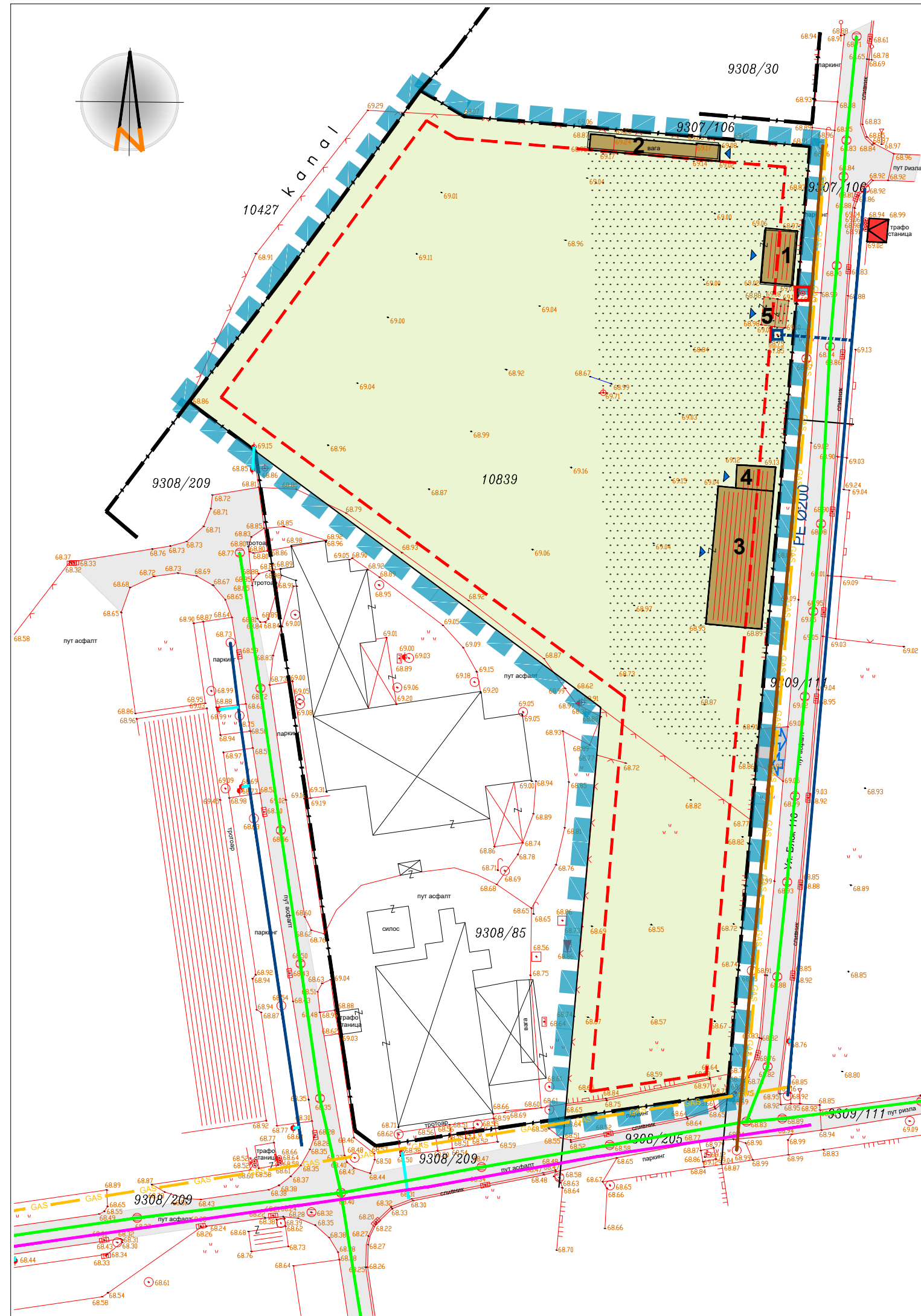
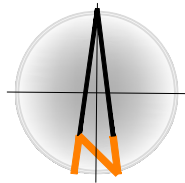
Grafički prilog broj:

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Broj licence:

200 1388 13



LEGENDA:

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO VAŽEĆEM PLANU
- GRANICA PARCELE
- BROJ PARCELE
- APSOLUTNA VISINSKA KOTA

DISPOZICIJA POSTOJEĆIH (ozakonjenih) OBJEKATA KOJI SE ZADRŽAVAJU

- 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA, P+1 (Ppod objektom=82m²)
- 2 OSTALE ZGRADE - KOLSKA VAGA, P+0 (Pbruto=100m²)
- 3 POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA, P+0 (Pbruto=370m²)
- 4 OSTAVA - P+0 (Pbruto=43m²)

DISPOZICIJA POSTOJEĆIH (nelegalnih) OBJEKATA KOJI SE RUŠE

- 5 PRIVREMENI OBJEKAT KONTEJNERSKOG TIPA sa nadstrešnicom - P+0 (Pbruto=33m²)
- ULAZ / IZLAZ U OBJEKAT

POSTOJEĆE POVRŠINE

- JAVNA SAOBRAĆAJNICA - ul. Blok 116 - van obuhvata UP-a
- NEUREĐENA POVRŠINA SA MESTIMIČNIM ZELENILOM
- SAOBRAĆAJNICA - šljunak
- POSTOJEĆI PRILAZ PARCELI
- ULAZ / IZLAZ U KOMPLEKS

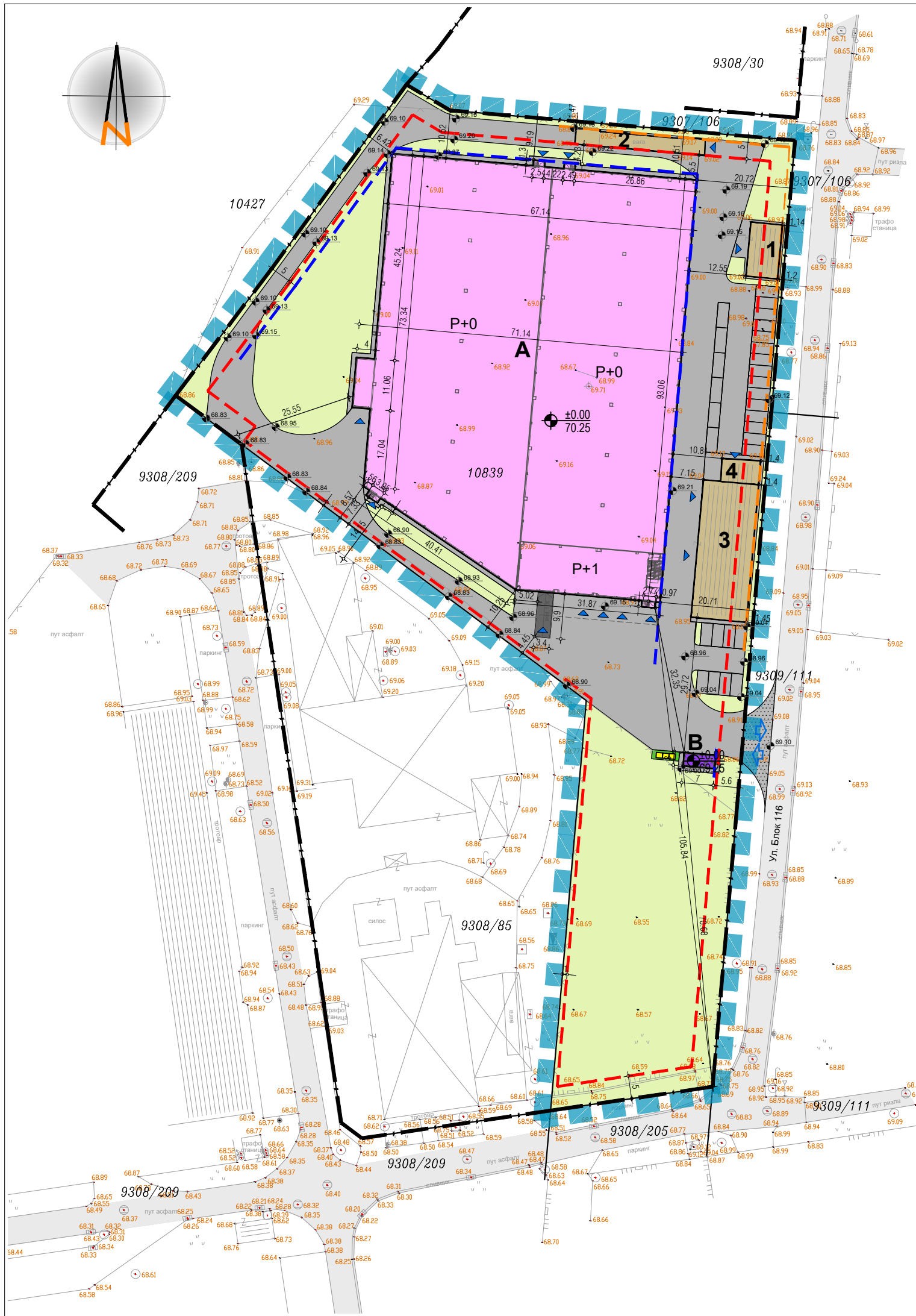
POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

- magistralani cevovod sanitarne vode
- vodomerni šaht na parceli
- priključak na vodovodnu mrežu
- hidrantska mreža
- magistralni kanalizacioni cevovod PVC Ø200
- atmosferska kanalizacija
- MBTS
- orman mernog mesta OMM
- TK optički kabl
- gasovod

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:
URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA**
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

| | | |
|---|---|--|
| Investitor: "PREMIL" d.o.o. Kovin, Blok 116 br. 30 | Naziv grafičkog prikaza: OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PRIKAZOM POSTOJEĆEG STANJA | Odgovorni urbanista: Radmila Popović Mikulić d.i.a. |
| Datum: novembar 2025. | Razmera: 1:1000 | Grafički prilog broj: 2 |
| | | Broj licence: 200 1388 13 |



LEGENDA:

- OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO VAŽEĆEM PLANU
- GRAĐEVINSKA LINIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA
- PLANIRANA GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- BROJ PARCELE
- APSOLUTNA VISINSKA KOTA

DISPOZICIJA OBJEKATA

POSTOJEĆI OBJEKTI

- 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA, P+1
- 2 OSTALE ZGRADE - KOLSKA VAGA, P+0
- 3 POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA, P+0
- 4 OSTAVA - P+0

PLANIRANI OBJEKTI

- A SKLADIŠNI OBJEKAT - P+0/P+1
- B PORTIRNICA - P+0
- ULAZ / IZLAZ U OBJEKAT
- PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE OBJEKATA
- AB navozna rampa

PROJEKTOVANE POVRŠINE

- JAVNA SAOBRAĆAJNICA - ul. Blok 116 - van obuhvata UP-a
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA komunikacija na parceli
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- ULAZ / IZLAZ U KOMPLEKS
- PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE POVRŠINA
- BETONIRANI PLATO ZA KONTEJNERE
- OZELENJENE POVRŠINE

KANT

PROJEKTN I BIRO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:

"PREMIL" d.o.o. Kovin, Blok 116 br. 30

Naziv grafičkog prikaza:

REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN osnova prizemlja

Datum:

novembar 2025.

Razmera:

1:1000

Grafički prilog broj:

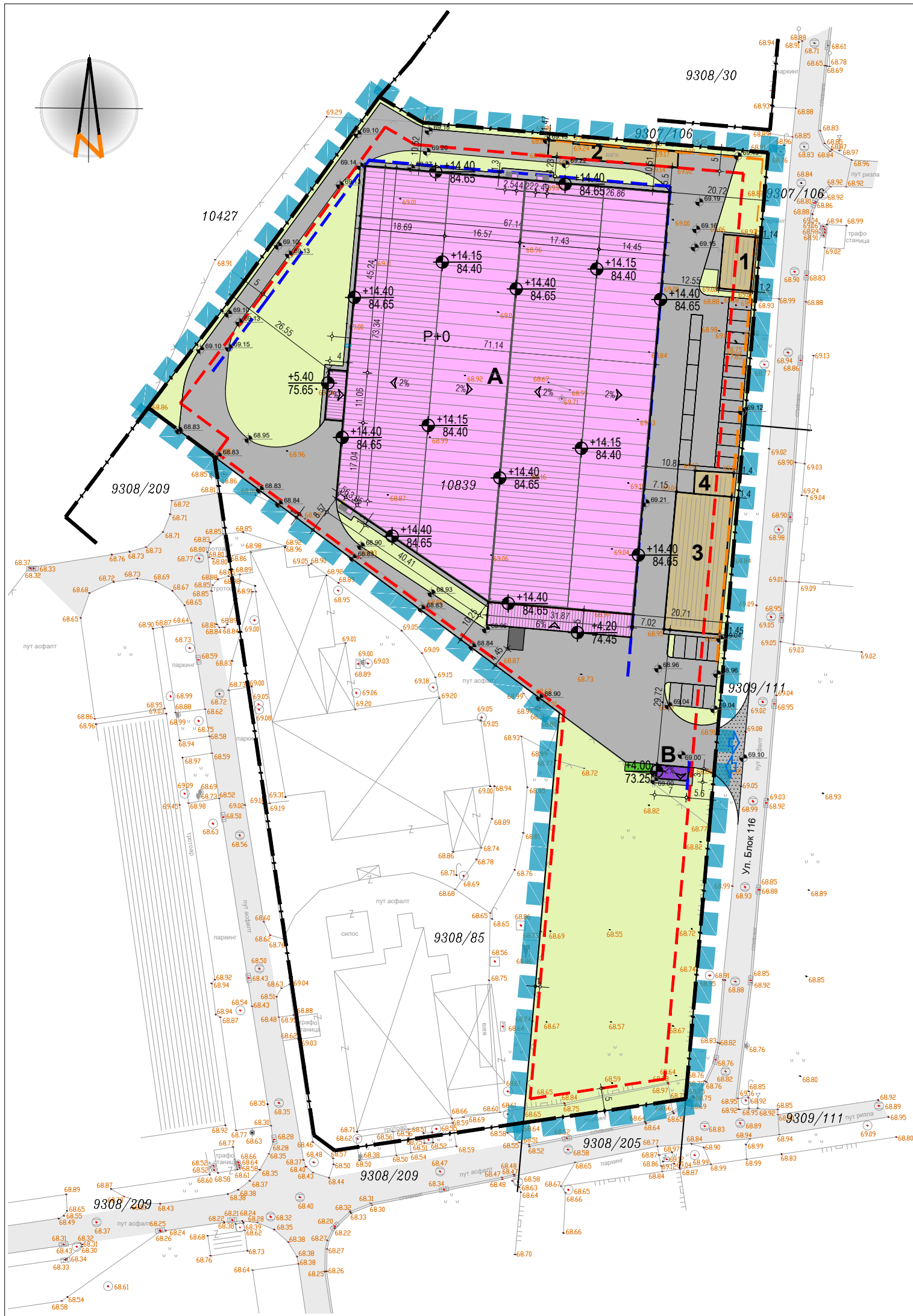
3

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Broj licence:

200 1388 13



LEGENDA :

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA PO VAŽEĆEM PLANU
- GRAĐEVINSKA LINIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA
- PLANIRANA GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- BROJ PARCELE
- APSOLUTNA VISINSKA KOTA

DISPOZICIJA OBJEKATA

POSTOJEĆI OBJEKTI

- 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA, P+1
- 2 OSTALE ZGRADE - KOLSKA VAGA, P+0
- 3 POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA, P+0
- 4 OSTAVA - P+0

PLANIRANI OBJEKTI

- A SKLADIŠNI OBJEKAT - P+0/P+1
- B PORTIRNICA - P+0
- ULAZ / IZLAZ U OBJEKAT
- ±0.00 / 70.25 PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE OBJEKATA
- AB navozna rampa

PROJEKTOVANE POVRŠINE

- JAVNA SAOBRAĆAJNICA - ul. Blok 116 - van obuhvata UP-a
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA komunikacija na parceli
- KOLSKI PRILAZ PARCELI
- ULAZ / IZLAZ U KOMPLEKS
- ±0.00 / 69.13 PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE POVRŠINA
- BETONIRANI PLATO ZA KONTEJNERE
- OZELENJENE POVRŠINE

KANT

PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA**
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:
"PREMIL" d.o.o.
Kovin, Blok 116 br. 30

Naziv grafičkog prikaza:
REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN
osnova krovnih ravni

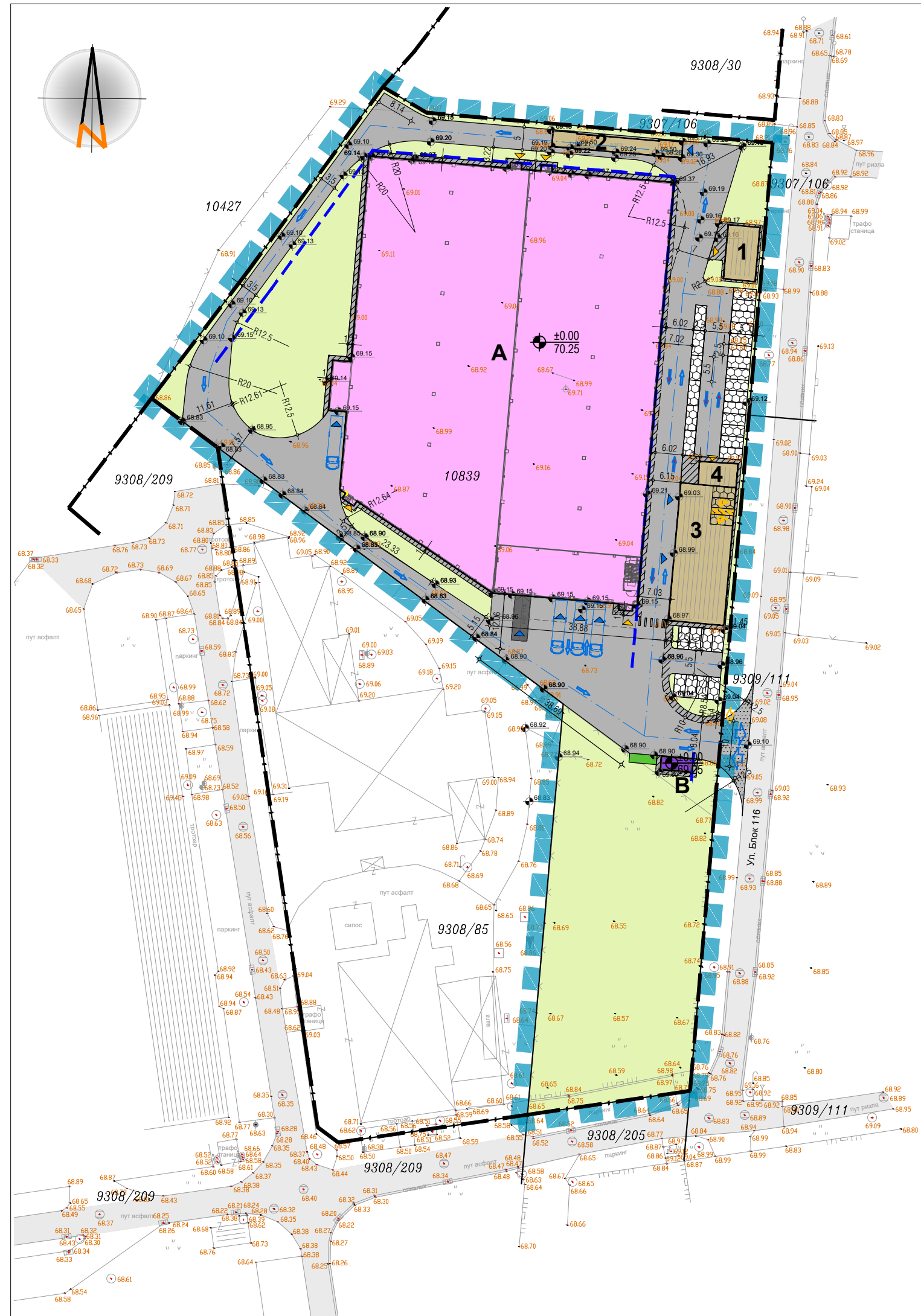
Datum: **novembar 2025.**

Razmera:

1:1000

Grafički prilog broj:

Odgovorni urbanistas B.
Radmila Popović Mikulić d.i.a.
Broj licence: 200 1388 13



LEGENDA :

- [Blue dashed line] OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- [Black solid line] REGULACIONA LINIJA
- [Blue dashed line] PLANIRANA GRADEVINSKA LINIJA
- [Thin black line] GRANICA PARCELE
- [Number 10839] BROJ PARCELE
- [Orange dot] APSOLUTNA VISINSKA KOTA

DISPOZICIJA OBJEKATA

POSTOJEĆI OBJEKTI

- [Brown rectangle] 1 ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA, P+1
- [Brown rectangle] 2 OSTALE ZGRADE - KOLSKA VAGA, P+0
- [Brown rectangle] 3 POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA, P+0
- [Brown rectangle] 4 OSTAVA - P+0

PLANIRANI OBJEKTI

- [Pink rectangle] A SKLADIŠNI OBJEKAT - P+0/P+1
- [Purple rectangle] B PORTIRNICA - P+0
- [Yellow triangle] PRILAZ OBJEKTU ZA PEŠAKE
- [Blue triangle] PRILAZ OBJEKTU ZA VOZILA
- [Black dot with cross] ±0.00 / 70.25 PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE OBJEKATA
- [Grey rectangle] AB navozna rampa

PROJEKTOVANE POVRŠINE

- [Grey rectangle] JAVNA SAOBRAĆAJNICA - ul. Blok 116 - van obuhvata UP-a
- [Dotted rectangle] KOLSKI PRILAZ PARCELI
- [Blue house icon] ULAZ / IZLAZ U KOMPLEKS ZA VOZILA
- [Yellow house icon] PEŠAČKI ULAZ / IZLAZ U KOMPLEKS
- [Grey rectangle] SAOBRAĆAJNA POVRŠINA - komunikacija vozila na parceli
- [Blue arrows] SMER KRETANJA SVIH VOZILA / PUTNIČKIH VOZILA
- [Hatched rectangle] PEŠAČKA POVRŠINA - komunikacija oko objekata i u okviru kolske površine
- [Circles rectangle] PARKING POVRŠINA - ukupno 32 parking mesta
podužno parkiranje : 6PM
poprečno parkiranje : 23PM
garaža (postojeći objekat) poprečno parkiranje : 3PM (1PM standardno + 2PM za invalide)
- [Black dot with cross] PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE POVRŠINA
- [Green rectangle] BETONIRANI PLATO ZA KONTEJNERE
- [Light green rectangle] OZELENJENE POVRŠINE

KANT

PROJEKTNI BIRO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA** na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:

"PREMIL" d.o.o.

Kovin, Blok 116 br. 30

Datum:

novembar 2025.

Naziv grafičkog prikaza:

SITUACIONI PRIKAZ

SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

Razmera:

1:1000

Grafički prilog broj:

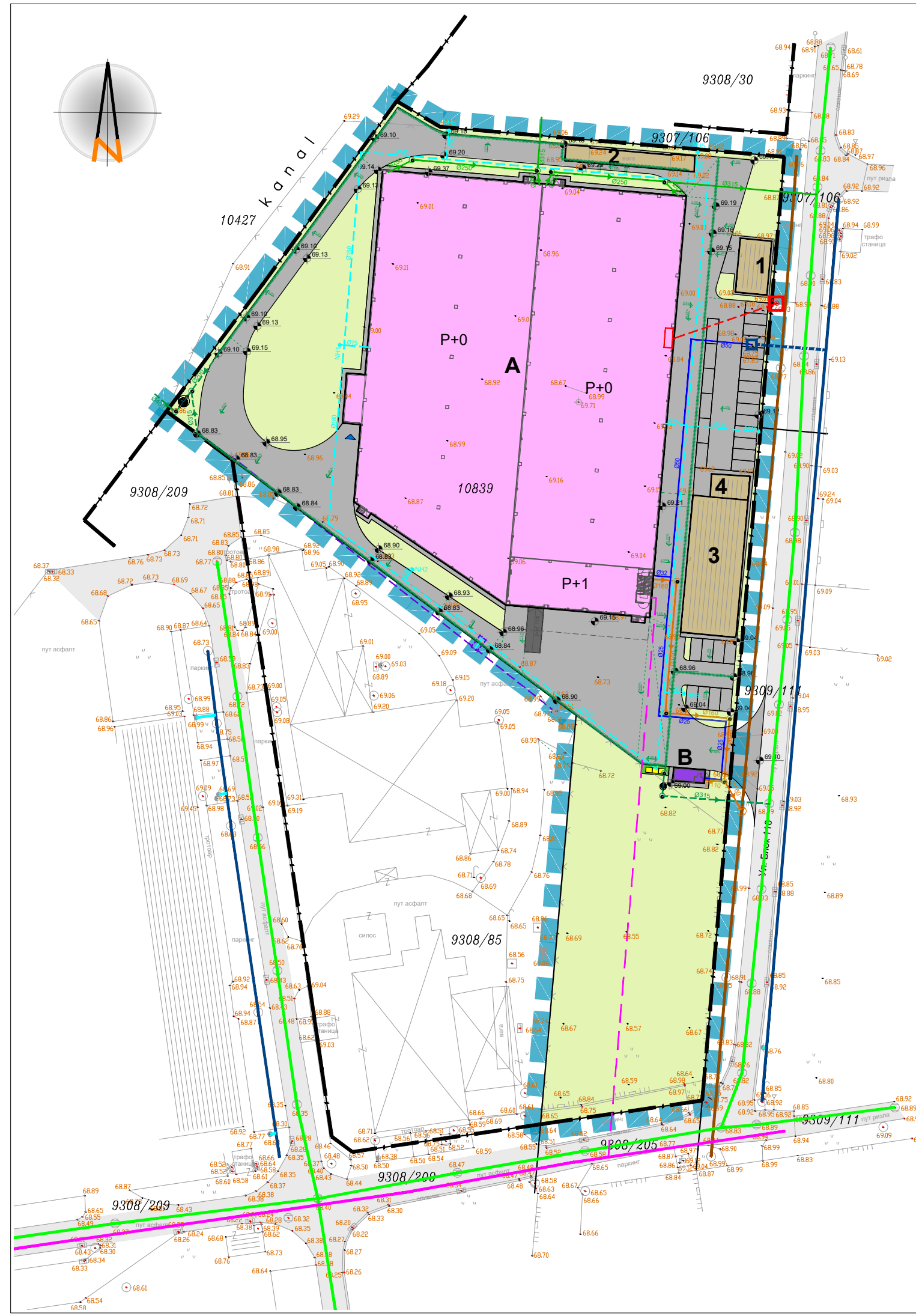
5

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Broj licence:

200 1388 13



LEGENDA:

- OBUH VAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA PARCELE
- 10839 BROJ PARCELE
- APSO LUTNA VISINSKA KOTA
- 1 POSTOJEĆA ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA, P+1
- 2 POSTOJEĆA ZGRADE - KOLSKA VAGA, P+0
- 3 POSTOJEĆI POMOĆNI OBJEKAT - GARAŽA, P+0
- 4 POSTOJEĆA OSTAVA - P+0
- A PLANIRANI SKLADIŠNI OBJEKAT - P+0/P+1
- B PLANIRANA PORTIRNICA - P+0
- AB navozna rampa
- SAOBRAĆAJNA POVRŠINA komunikacija na parceli
- PROJEKTOVANE VISINSKE KOTE POVRŠINA
- BETONIRANI PLATO ZA KONTEJNERE
- OZELENJENE POVRŠINE

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- magistralni cevovod sanitarne vode PEØ200 (parc. 9307/106 i 9309/111) i PEØ110 (parc. 9308/205)
- postojeći vodomerni šaht na parceli
- postojeći priključak na vodovodnu mrežu
- planirani razvod vodovodne mreže od PE cevi
- ulična hidrantska mreža
- planirana hidrantska mreža od HDPE cevi
- planirani protivpožarni hidranti
- postojeća hidrantska mreža na susednoj parceli
- planirani priključak na postojeću hidrantsku mrežu na susednoj parceli
- magistralni kanalizacioni cevovod PVC Ø200
- planirani priključak na ulični kanalizacioni vod
- planirani razvod kanalizacione mreže
- planirani kanalizacioni šahtovi
- postojeća ulična atmosferska kanalizaciona mreža
- planirana atmosferska kanalizaciona PVC mreža za odvod uslovno čiste vode sa krova
- planirana atmosferska kanalizaciona PVC mreža za odvodnjavanje sa saobraćajnih površina
- separator
- planirani AB linijski kanali za prihv at atmosferskih voda sa saobraćajnih površina
- poprečni i podužni padovi saobraćajnih površina - smer oticanja atmosferske vode
- postojeći orman mernog mesta OMM
- planirani elektro vod maksimalno 150mm²
- planirana razvodna tabla RT
- postojeći optički kabl
- planirana PE Ø40 cev za prolaz TK kablova

KANT

PROJEK T NI B I RO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:

"PREMIL" d.o.o.

Kovin, Blok 116 br. 30

Naziv grafičkog prikaza:

SITUACIONI PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - sinhron plan

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Datum:

novembar 2025.

Razmera:

1:1000

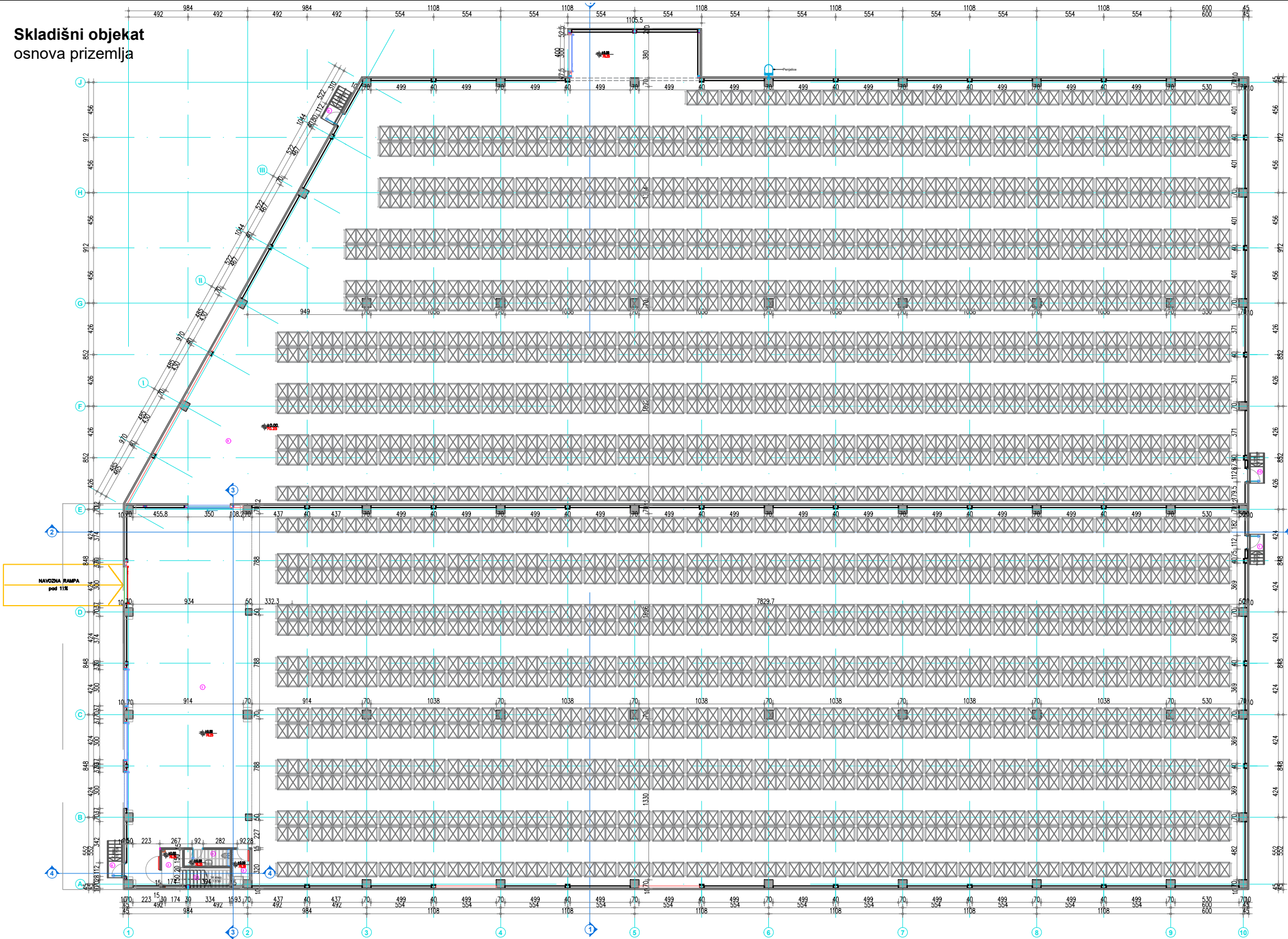
Grafički prilog broj:

6

Broj licence:

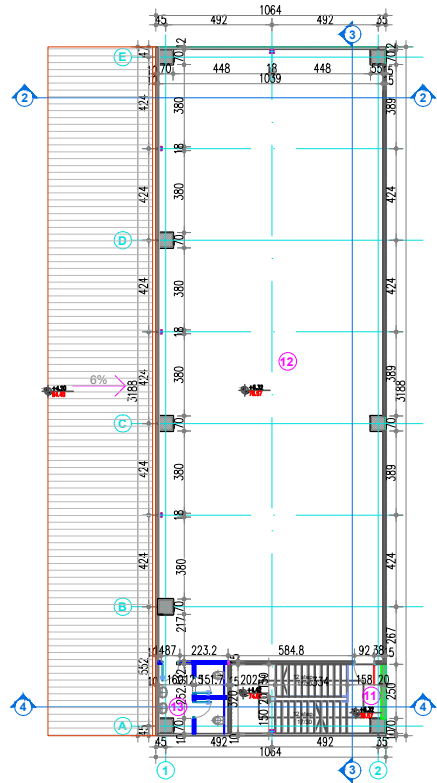
200 1388 13

Skladišni objekat
osnova prizemlja



Skladišni objekat
osnova sprata

| NAMENA PROSTORIJA - SKLADIŠNI OBJEKAT - SPRAT | | | |
|---|------------------|--------------------|----------------------------|
| BR. | NAZIV PROSTORIJE | NETO PLOŠTINA (m²) | KORISNA NETO PLOŠTINA (m²) |
| 11. | Stepenište | 21.85 | 21.85 |
| 12. | Magacin | 291.27 | 291.27 |
| 13. | Toalet | 8.75 | 8.49 |
| UKUPNA NETO PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - SPRAT: | | 321.87 | |
| UKUPNA NETO KORISNA PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - SPRAT: | | 321.61 | |
| UKUPNA BRUTO PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - SPRAT: | | 339.20 | |



| NAMENA PROSTORIJA - SKLADIŠNI OBJEKAT - PRIZEMLJE | | | |
|---|------------------------|--------------------|----------------------------|
| BR. | NAZIV PROSTORIJE | NETO PLOŠTINA (m²) | KORISNA NETO PLOŠTINA (m²) |
| 1. | Skladište 1 | 2852.67 | 2852.67 |
| 2. | Stepenišni preprostor | 5.16 | 5.16 |
| 3. | Stepenište | 6.55 | 6.55 |
| 4. | Toalet | 4.85 | 4.70 |
| 5. | Tuš kabine | 4.04 | 4.04 |
| 6. | Evakuaciono stepenište | 3.97 | 3.97 |
| 7. | Evakuaciono stepenište | 3.24 | 3.24 |
| 8. | Skladište 2 | 2922.03 | 2922.03 |
| 9. | Evakuaciono stepenište | 3.97 | 3.97 |
| 10. | Evakuaciono stepenište | 3.24 | 3.24 |
| UKUPNA NETO PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - PRIZEMLJE : | | 5809.70 | |
| UKUPNA NETO KORISNA PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - PRIZEMLJE: | | 5809.55 | |
| UKUPNA BRUTO PLOŠTINA - SKLADIŠNI OBJEKAT - PRIZEMLJE: | | 5956.93 | |

CONFORM DOO

Srbija, Novi Sad,
Josipa Marinkovića br. 15,
mail: office@conform.rs
tel: +381 64 647 8085

GLAVNI PROJEKTANT IDR:
P. Adamović
Rajko Adamović dipl.građ.inž.

ODGOVORNI PROJEKTANT IDR:
J. Večić
Jelena Večić mast.inž.arh.

KANT

PROJEKTNII BIIRO

STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:

"PREMIL" d.o.o.
Kovin, Blok 116 br. 30

Naziv grafičkog prikaza:

IDEJNO REŠENJE
Skladišni objekat - osnova prizemlja i sprata

Odgovorni urbanista:

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Datum:

novembar 2025.

Razmera:

1:350

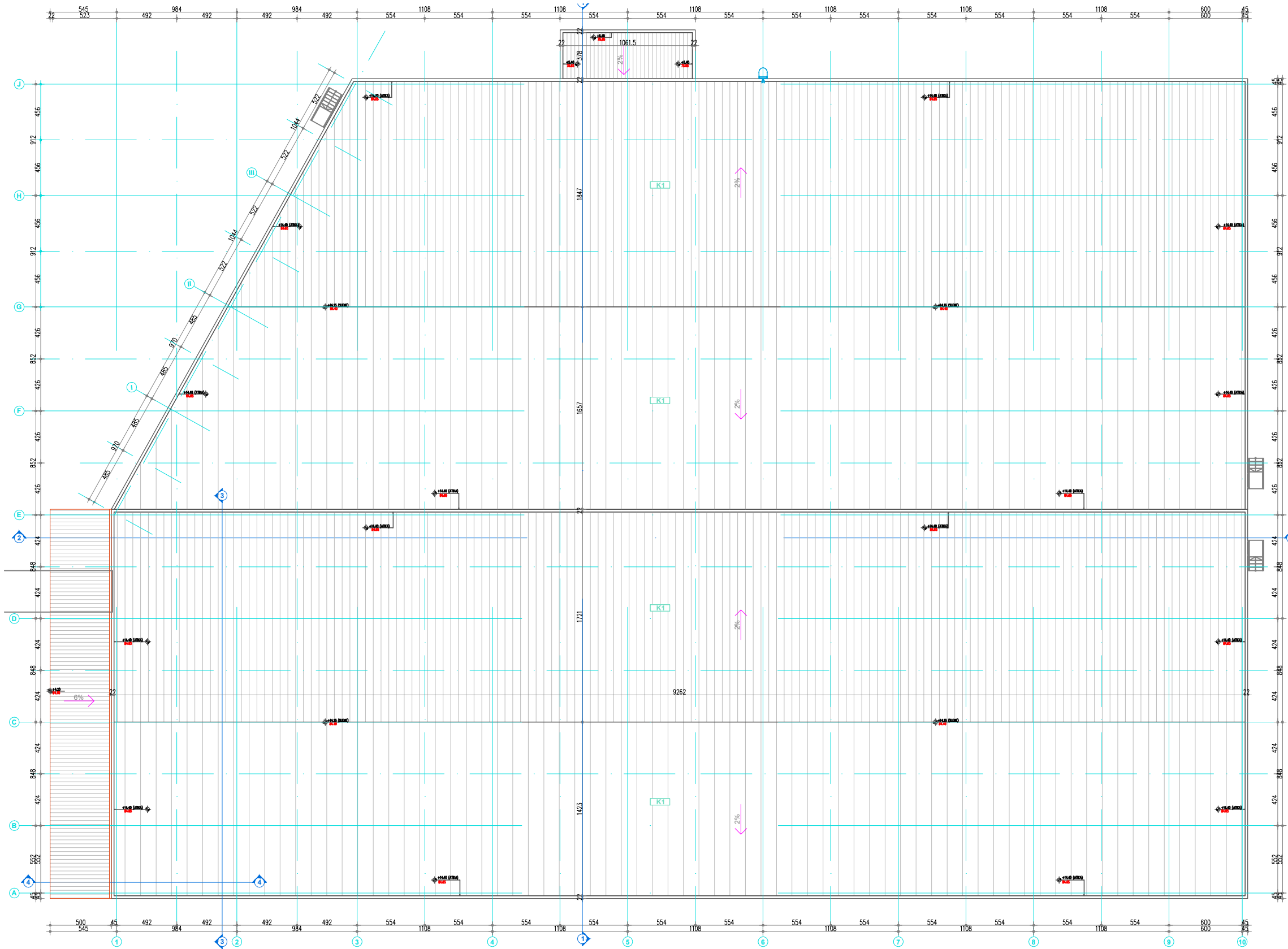
Grafički prilog broj:

7.1.

Broj licence:

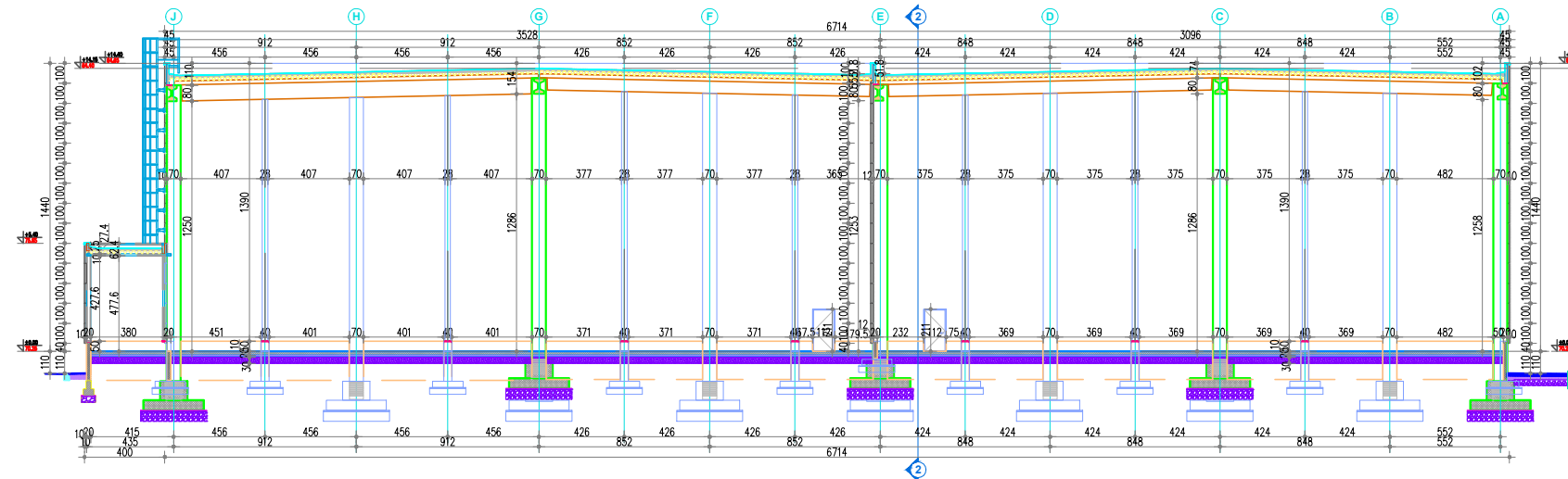
200 1388 13

Skladišni objekat
osnova krovnih ravni

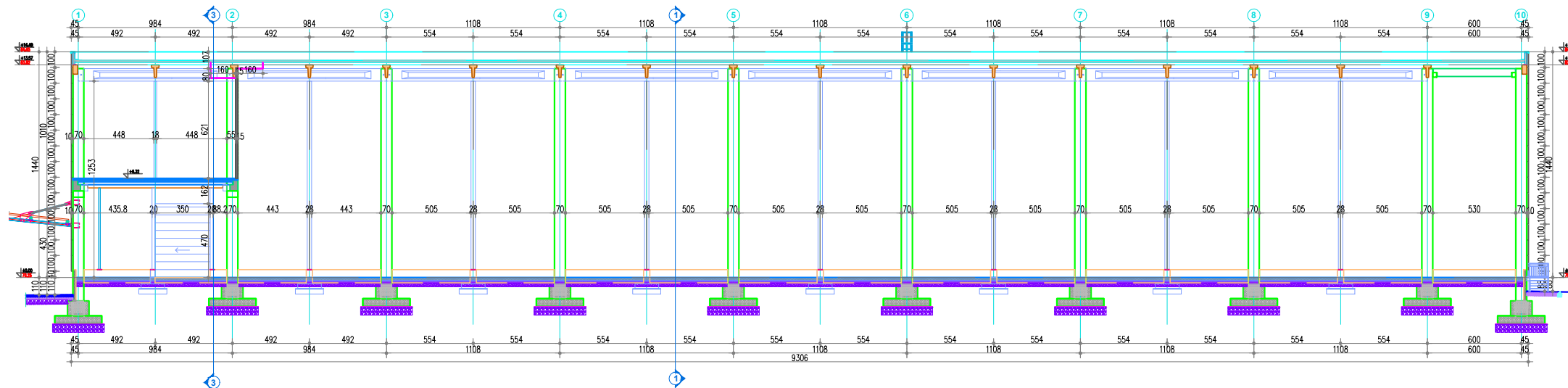


| | | | |
|---|--|---|---|
| CONFORM DOO <small>Srbija, Novi Sad, Josića Marinkovića br. 15, mail: office@conform.rs tel: +381 64 647 8085</small> | | GLAVNI PROJEKTANT IDR: <i>P. Agardak</i> Rajko Adamović dipl.građ.inž. | ODGOVORNI PROJEKTANT IDR: <i>J. Večić</i> Jelena Večić mast.inž.arh. |
| KANT PROJEKTNİ BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27 | | | |
| Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin | | | |
| Investitor: "PREMIL" d.o.o. Kovin, Blok 116 br. 30 | Naziv grafičkog prikaza: IDEJNO REŠENJE Skladišni objekat - osnova krovnih ravni | | Odgovorni urbanista: <i>[Signature]</i> Radmila Popović Mikulić d.i.a. |
| Datum: novembar 2025. | Razmera: 1:350 | Grafički prilog broj: 7.2. | Broj licence: 200 1388 13 |

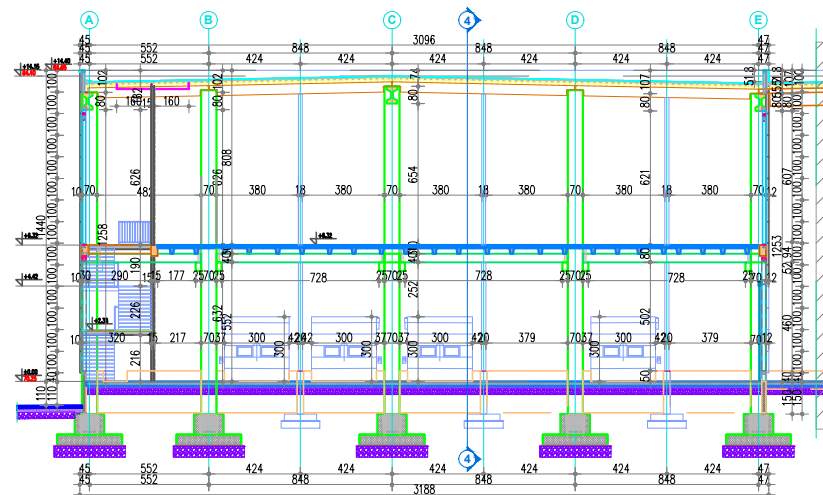
Skladišni objekt
presek 1 - 1



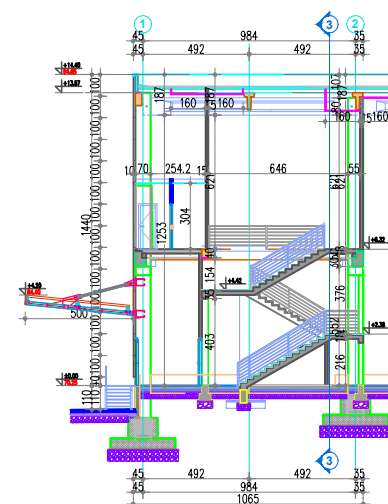
Skladišni objekt
presek 2 - 2






Skladišni objekt
parcijalni presek 3 - 3

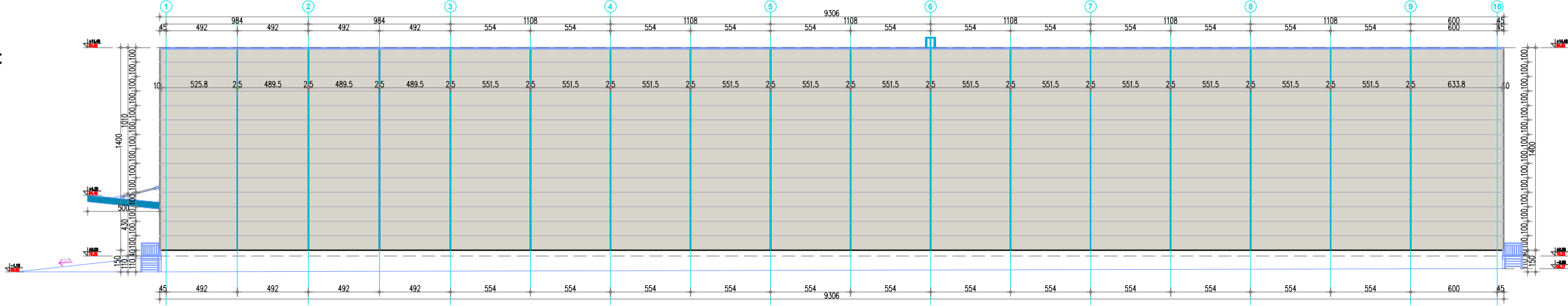


Skladišni objekt
parcijalni presek 4 - 4

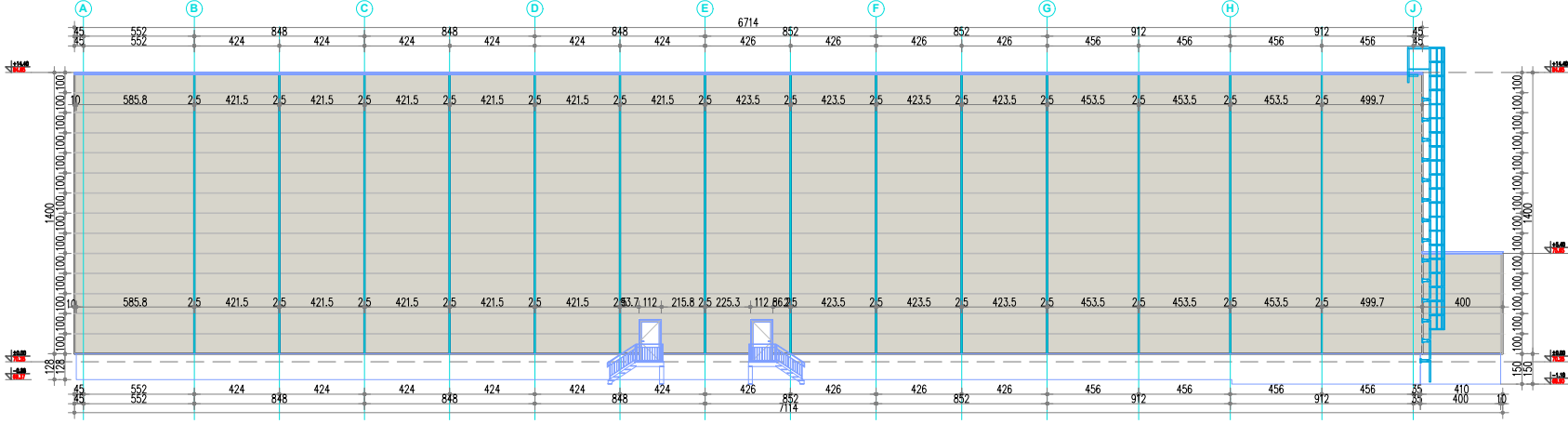


| | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
|  | | GLAVNI PROJEKTANT IDR:  Rajko Adamović dipl.građ.inž. | | ODGOVORNI PROJEKTANT IDR:  Jelena Večić mast.inž.arh. | |
| Srbija, Novi Sad, Josipa Marinkovića br. 15, mail: office@conform.rs tel: +381 64 647 8085 | | | | | |
|  | | PROJEKTNI BIRO STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27 | | | |
| Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju SKLADIŠNOG OBJEKTA na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin | | | | | |
| Investitor: "PREMIL" d.o.o. Kovin, Blok 116 br. 30 | | Naziv grafičkog prikaza: IDEJNO REŠENJE Skладиšni objekat - preseći | | Odgovorni urbanista:  Radmila Popović Mikulić d.i.a. | |
| Datum: novembar 2025. | | Razmera: 1:350 | | Broj licence: 200 1388 13 | |
| | | Grafički prilog broj: 7.3. | | | |

Skladišni objekat
istočna fasada



Skladišni objekat
severna fasada



CONFIRM DOO

Srbija, Novi Sad,
Josipa Marinkovića br. 15,
mail: office@conform.rs
tel: +381 64 647 8085

GLAVNI PROJEKTANT IDR:

Rajko Adamović dipl.građ.inž.

ODGOVORNI PROJEKTANT IDR:

Jelena Večić mast.inž.arh.

KANT

PROJEKTNI BIRO

STARA PAZOVA

Svetozara Markovića 27

Naziv urbanističko-tehničke dokumentacije:
URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA**
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

Investitor:
"PREMIL" d.o.o.
Kovin, Blok 116 br. 30

Naziv grafičkog prikaza:
IDEJNO REŠENJE
Skladišni objekat - istočna i severna fasada

Odgovorni urbanista 3.

Radmila Popović Mikulić d.i.a.

Datum:
novembar 2025.

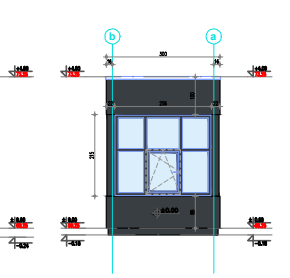
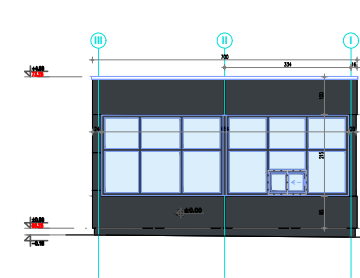
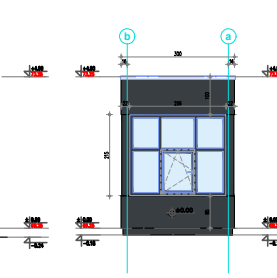
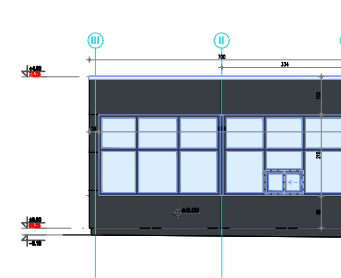
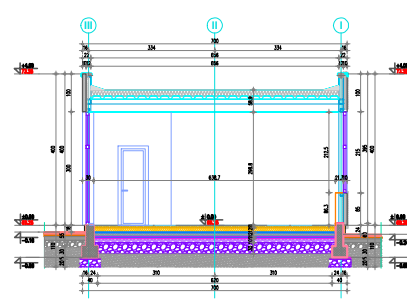
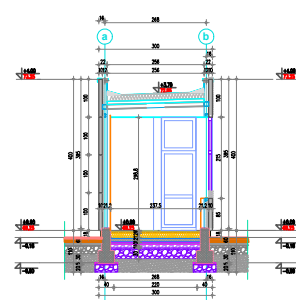
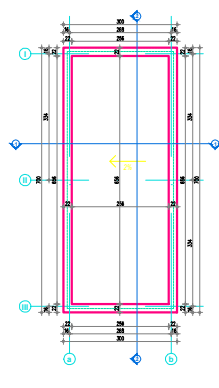
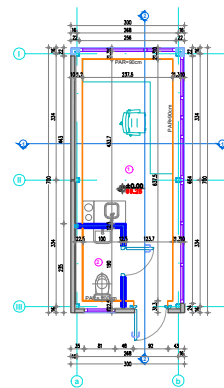
Razmera:
1:350

Grafički prilog broj:
7.4.

Broj licence:
200 1388 13

[illegible]

zapadna fasada



| PORTIRNICA - PREGLED POVRŠINA | | | |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|---|
| Br. | NAMENA PROSTORIJE | NETO POVRŠINA (m ²) | KORISNA NETO POVRŠINA (m ²) |
| 1. | Radni prostor | 12.99 | 12.99 |
| 2. | Toalet | 1.9 | 1.84 |
| UKUPNA NETO POVRŠINA: | | 14.89 | |
| UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA: | | | 14.83 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA : | | | 21.00 |

CONFORM DOO
Srbija, Novi Sad,
Josipa Marinkovića br. 15,
mail: office@conform.rs
tel: +381 64 647 8085

Rajko Adamović dipl.građ.inž.

Jelena Večić mast.inž.arh.

KANT

PROJEKTNI BIRÓ STARA PAZOVA Svetozara Markovića 27

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju **SKLADIŠNOG OBJEKTA**
na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

| | |
|---------------------------|--|
| Naziv grafičnega prikaza: | IDEJNO REŠENJE |
| | Skladišni objekt - zapadna i južna fasada |
| | Portirnica |

| | |
|-----|--|
| 7.5 | Broj licence: 200 1388 13 Radmila Popović Mikulić d.i.a. |
|-----|--|

| | |
|------|---------------------------|
| 7.5. | Broj licence: 200 1388 13 |
|------|---------------------------|

D PRILOG



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанистичке,
грађевинске и комуналне послове
Број: 353-38/2025-IV
Датум: 28.08.2025.године
26220 Ковин, ЈНА 5
Тел/Факс: 013/742-104, 741-626
Е-mail: privreda@kovin.org.rs
ТМ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН, поступајући по захтеву ПРЕМИЛ ДОО, БЛОК 116 број 30, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), чланова 4. и 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“, бр. 3/2010), члана 5. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 14/2022, 17/2022-испр. и 6/2024), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, Интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 4/2025), Овлашћења начелника ОУ Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године, Плана генералне регулације за насељено место Ковин („Сл.лист општине Ковин“ број 6/2015, 15/2020, 19/2021 и 10/2023) и Измена и допуне Плана детаљне регулације дела ДУП-а блока 116 у Ковину („Сл. Лист општине Ковин“ бр. 16/2016) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ о могућностима и ограничењима градње на к.п. 10839 К.О. Ковин

1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

- Катастарска парцела: 10839 К.О. Ковин.
- Површина парцеле: 15.363,00 m².
- Број листа непокретности: 7244 К.О. Ковин.
- Улица / Потес: БЛОК 116.

2. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- К.п. број 10839 К.О. Ковин налази се у градском грађевинском подручју насеља Ковин, **у блоку број 116** – просторној целини намењеној радној зони и сервисној саобраћајници.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- Површина грађевинске парцеле износи минимално 1.000,00m², односно за зону чисте индустрије минимално 1.500,00m².

- Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.
- Ширина уличног фронта износи минимално 20,00m.
- Величина парцеле мора бити довољна за изградњу свих садржаја, условљених конкретним технолошким процесом, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.
- Постојећи комплекси у насељу се задржавају.

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

- За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.
- Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,00 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,00 m.
- Пешачки прилаз је минималне ширине 1,50 m.
- У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:
 - минимална ширина пешачке стазе је 1,00 m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,50 m, са унутрашњим радијусом кривине 5,00 m, односно 7,50 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице је 6,00 m за двосмерно кретање возила;
 - коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај;
 - за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,50 m x 5,00 m, за теретно возило минимум 3,00 m x 6,00 m, односно у зависности од величине теретног возила).;
 - паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,60 m² по бициклу.
- За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70,00 m² корисног простора.
- Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

4.3. Услови прикључења на инфраструктуру

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

4.4. Врста објеката који се могу градити

- У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, силоса, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и слично.
- Уз главне објекте на грађевинској парцели, могу се градити и други објекти: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу, типске трансформаторске станице, МРС, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.
- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине.
- У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног објекта.
- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

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

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

4.6. Међусобна удаљеност објеката

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

4.7. Урбанистички параметри

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

4.8. Спратност и висина објеката

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

4.9. Услови изградње других објеката на парцели

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

4.10. Ограђивање

- Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,20 m.
- Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја.
- Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,50 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,90 m.

- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.
- Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.
- На парцелама где се граде производни објекти, поред оgrade обавезна је и жива зелена ограда која се сади на минимум 1,00 m од границе парцеле.

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

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

НАПОМЕНА:

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љубомир Ђорђевић, грађ.инж.спец.

Доставити:

- Подносицу захтева
- Архиви



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности | e80f7c07-1e45-4d50-a0a4-29f4f7d9921e |
| Матични број општине: | 80225 |
| Општина: | КОВИН |
| Матични број катастарске општине: | 800490 |
| Катастарска општина: | КОВИН |
| Датум ажурности: | 11.08.2025. 14:31 |
| Служба: | КОВИН |
| Извор податка: | КОВИН, ЈЕ |

1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|------------------|----------|
| Потес / Улица: | БЛОК 116 |
| Број парцеле: | 10839 |
| Површина m²: | 15363 |
| Број извода (*): | 7244 |

Подаци о делу парцеле

| | |
|-----------------|--|
| Број дела: | 1 |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура: | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m²: | 82 |

Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|--------------------|--------------------|
| Назив: | ДОО "ПРЕМИЛ" |
| Адреса: | КОВИН, БЛОК 116 30 |
| Матични број лица: | 0000017023063 |
| 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: | БЛОК 116 |
| Кућни број: | |
| Кућни подброј: | |
| Површина m²: | 82 |
| Корисна површина m²: | ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА |
| Грађевинска површина m²: | 82 |
| Начин коришћења и назив објекта: | ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-УПРАВНА ЗГРАДА |
| Правни статус објекта: | ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА |
| Број етажа под земљом: | |
| Број етажа у приземљу: | 1 |
| Број етажа над земљом: | 1 |

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

ДОО "ПРЕМИЛ"

Адреса:

КОВИН, БЛОК 116 30

Матични број лица:

0000017023063

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vladimir K. ...
AGENCIJA ZA ...
REGISTRACIJU VOZILA I FOTOKOPIRNICA
KRAČUN
Mramorak, Drugog oktobra 56A



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности | 005e3d6f-f5fd-4c40-9b16-7172a27b3fb7 |
| Матични број општине: | 80225 |
| Општина: | КОВИН |
| Матични број катастарске општине: | 800490 |
| Катастарска општина: | КОВИН |
| Датум ажурности: | 11.08.2025. 14:31 |
| Служба: | КОВИН |
| Извор податка: | КОВИН, ЈЕ |

1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---------------------------|----------|
| Потес / Улица: | БЛОК 116 |
| Број парцеле: | 10839 |
| Површина m ² : | 15363 |
| Број извода (*): | 7244 |

Подаци о делу парцеле

| | |
|---------------------------|--|
| Број дела: | 2 |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура: | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| Површина m ² : | 100 |

Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|--------------------|--------------------|
| Назив: | ДОО "ПРЕМИЛ" |
| Адреса: | КОВИН, БЛОК 116 30 |
| Матични број лица: | 0000017023063 |
| 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: | БЛОК 116 |
| Кућни број: | |
| Кућни подброј: | |
| Површина m ² : | 100 |
| Корисна површина m ² : | 100 |
| Грађевинска површина m ² : | 100 |
| Начин коришћења и назив објекта: | ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-КОЛСКА ВАГА |
| Правни статус објекта: | ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА |
| Број етажа под земљом: | |
| Број етажа у приземљу: | 1 |
| Број етажа над земљом: | |

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

| | |
|--------------------|--------------------|
| Назив: | ДОО "ПРЕМИЛ" |
| Адреса: | КОВИН, БЛОК 116 30 |
| Матични број лица: | 0000017023063 |
| Врста права: | СВОЈИНА |
| Облик својине: | ПРИВАТНА |
| Удео: | 1/1 |

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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

Vlado Kracun Pr
AGENCIJA ZA NEPOKRETNOSTI
REGISTRACIJU VOZILA I FOTOKOPIRANICA
Kracun
Mramorak, Drugog oktobra 56A



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности | 95aa61d5-8cca-44cd-bdc3-abca719a0334 |
| Матични број општине: | 80225 |
| Општина: | КОВИН |
| Матични број катастарске општине: | 800490 |
| Катастарска општина: | КОВИН |
| Датум ажурности: | 11.08.2025. 14:31 |
| Служба: | КОВИН |
| Извор податка: | КОВИН, ЈЕ |

1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|------------------|----------|
| Потес / Улица: | БЛОК 116 |
| Број парцеле: | 10839 |
| Површина m²: | 15363 |
| Број извода (*): | 7244 |

Подаци о делу парцеле

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Број дела: | 3 |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура: | ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА |
| Површина m²: | 6399 |

Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|--------------------|--------------------|
| Назив: | ДОО "ПРЕМИЛ" |
| Адреса: | КОВИН, БЛОК 116 30 |
| Матични број лица: | 0000017023063 |
| Врста права: | СВОЈИНА |
| Облик својине: | ПРИВАТНА |
| Удео: | 1/1 |

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Подаци о непокретности | 213b9854-58c4-4836-bd31-f0461283c0a2 |
| Матични број општине: | 80225 |
| Општина: | КОВИН |
| Матични број катастарске општине: | 800490 |
| Катастарска општина: | КОВИН |
| Датум ажурности: | 11.08.2025. 14:31 |
| Служба: | КОВИН |
| Извор податка: | КОВИН, ЈЕ |

1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|------------------|----------|
| Потес / Улица: | БЛОК 116 |
| Број парцеле: | 10839 |
| Површина m²: | 15363 |
| Број извода (*): | 7244 |

Подаци о делу парцеле

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Број дела: | 4 |
| Врста земљишта: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| Култура: | ЊИВА 3. КЛАСЕ |
| Површина m²: | 8782 |

Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|--------------------|--------------------|
| Назив: | ДОО "ПРЕМИЛ" |
| Адреса: | КОВИН, БЛОК 116 30 |
| Матични број лица: | 0000017023063 |
| Врста права: | СВОЈИНА |
| Облик својине: | ПРИВАТНА |
| Удео: | 1/1 |

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Elizabeth

а 1:500



Милош И.
Давидовић
струк. инж. геодез.
02 0911 24

IGOR DAVIDOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE
GEOMETAR
PANČEVO



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

Одељење за урбанистичке, грађевинске и комуналне послове
26220 Ковин, улица ЈНА број 5
Тел.; факс: 013/742-104; 013/742-322
Е-mail: privreda@kovin.org.rs
Број предмета: 350-65/2024
Дана: 15.10.2025. године
ЈМ

„Премил“ доо Ковин

Ковин, улица Блок 116 број 30

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду путног прикључка на јавну саобраћајницу у фази израде урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу пословног објекта – складишта у Ковину у улици блок 116 број 116, на парцели број 10839 К.О. Ковин

На основу члана 29. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ број 18/16, 95/18 и 2/23), члана 86 и члана 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 14. став 1. Закона о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18, 95/18 и 92/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/23), члана 5. став 1 тачка 3 Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 14/22, 17/22 и 6/24), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 4/25) и Овлашћења Начелника ОУ Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године, по захтеву „Премил“ доо Ковин, улица Блок 116 број 30, одређују се следећи технички услови за израду путног прикључка на градску саобраћајницу улице блок 116 у Ковину, парцела број 9309/111 К.О. Ковин:

1. Укључење возила из новопланираног пословног објекта - складишта у Ковину у улици Блок 116 број 116, на парцели број 10839 К.О. Ковин, у саобраћајну мрежу насеља Ковин могуће је извести преко градске саобраћајнице улице Блок 116 у Ковину, парцела број 9309/111 К.О. Ковин.
2. Услов прегледности и неометаног укључивања возила у саобраћајне токове је да троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (теретно возило) буду минимум 12,00м, а ширина прикључних саобраћајница минимум 6,00м.
3. Прикључак, поштујући критеријум повезивања функционалних рангова саобраћајница мора да буду пројектован на функционалном нивоу "Ф". Укрштање саобраћајница планирати под приближно правим углом у истом нивоу;
4. Попречни профил димензионисати тако да се омогући несметано кретање меродавног средње тешког теретног возила;
5. Планирати елементе коловозне конструкције у складу са рангом пута тако да буде:
 - коловоз ширине мин. 6,00m односно 2 x 3,00m две саобраћајне траке,
 - рачунска брзина $V_{рач.} = 30\text{km/h}$,
 - носивост коловоза за лаки саобраћај,
 - једностранни нагиб коловоза,
 - укрштање са категорисаном путном мрежом - површинске раскрснице,
 - одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до реципијента;

6. У случају потебе паралелног вођења инсталација, инсталације водити на удаљености од мин 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа, или спољне ивице путног канала или изузетно од ивице асфалта);
7. Укрштање инсталација са прикључном саобраћајницом предвидети искључиво испод трупа пута, управно на осовину пута у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити у целој дужини између крајњих тачака попречног профила реконструисаног пута увећана за по мин 3m са сваке стране. Минимална дубина инсталација и заштитне цеви износи 1,35 m, од горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
8. Графички део урадити на катастарској подлози у складу са Законом о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18, 41/18 и 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23);
9. Техничка документација поред опште документације мора да садржи:
 - ове услове и услове других институција,
 - технички опис трасе инфраструктурног објекта, као и опис технологије грађења,
 - ситуациони план – ситуацију трасе на којој се јасно виде бројеви парцела и
 - карактеристичне детаље објекта са свим потребним елементима у размери 1:100 и са свим неопходним техничким детаљима.

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта су:

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

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

За додатне информације обратити се Михајлу Јокићу, бр. моб. тел. 064/864-1629.

Доставити:

1. Инвеститору
2. Архиви

Руководилац одељења,
Љубомир Ђорђевић инж. грађ. спец.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/459540/2-2025

ДАТУМ: 16. 10.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу Панчево

Панчево, Светог Саве 11

„CONFORM“ d.o.o.

Јосифа Маринковића бр. 15

21000 НОВИ САД

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Складишног објекта на кат. Парцели бр. 10839 КО Ковин ради дефинисања услова за прикључење на ТТ мрежу

Веза бр 459540/1-2025 од 13.10.2025.

Поштовани,

У складу са Захтевом који сте поднели у име инвеститора „ПРЕМИЛ“ ДОО из Ковина издају се услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и услови прикључења на ТТ мрежу за изградњу Складишног објекта у Ковину, на к.п. 10839 КО Ковин, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Постојеће стање тк објекта:

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

❖ Технички услови

За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :

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

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме (висина за монтажу уређаја не више од 2,0м). Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако

приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити нову тк канализацију капацитета 1 цев РЕ Ø40 mm од регулационе линије (испред предметне парцеле – приказано на ситуацији) до места уласка (увода) цеви тк канализације у техничку просторију у објекту. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40mm полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место где је потребно монтирати опрему Телекома).

- уколико се планира монтажа рек ормана онда ће се приводни оптички кабл завршити на печ панелу одговарајућег капацитета на којем су завршене унутрашње тк инсталације

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

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничкој просторији не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће: сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.

- у грађевинским структурама које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

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

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

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу,**

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

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

За прикључење предметних објеката на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре уселјења у објекте, поново писаним путем обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

Контакт особа: Бокић Душица, тел. 013/331 155, 064/6511 625.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: ситуација

Dejan
Grujić
200028130
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.10.16
10:07:12 +02'00'

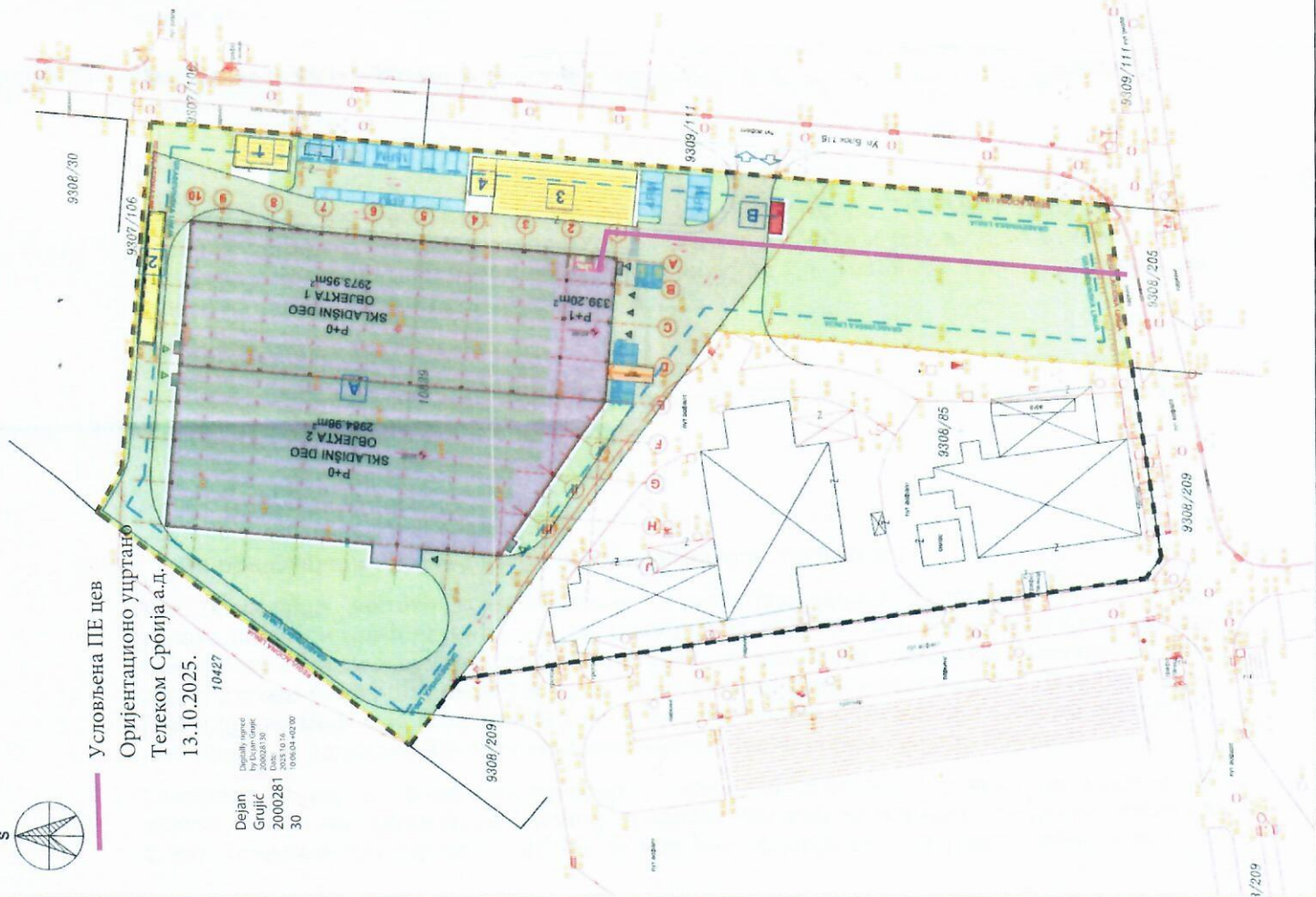


Условљена ПЕ цев
Оријентационо уиђрано
Телеком Србија а.д.
13.10.2025.

10427

Dejan
Grujić
2000281
30

Digitalni nacrt
POSREDOVANJE
2000281
2000281
2000281
2000281



OBJEKTI NA PARCELI:

| NOVOPROJEKTOVANI OBJEKTI | POSTOJEĆI OBJEKTI |
|--------------------------|-------------------|
| A Skladišni objekat | 1 Upravna zgrada |
| B Potpiznica | 2 Kolska voga |
| | 3 Garaža |
| | 4 Ostava |

LEGENDA POVRŠINA:

| NOVOPROJEKTOVANI SKLADIŠNI | NOVOPROJEKTOVANI POMOĆNI | POSTOJEĆI OBJEKTI |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| | | Saobraćajnica (u asfaltu) |
| | | AB navozna rampa |
| | | Parking za putnička vozila (beton) |
| | | Trotuari (beton) |
| | | Uređena zelena površina |

LEGENDA OZNAKA:

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Broj katastarske parcele | Regulaciona linija |
| Granice katastarskih parcela | Gradićevska linija |
| | Panelna ograda |
| | Saobraćajnice |
| | Ulaz/izlaz sa kompleksa |
| | Pešački pristup objektu |
| | Kolski pristup objektu |
| | Smer kretanja saobraćaja |

ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA

Površina parcele: 15363.00m²

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT:

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| A. SKLADIŠNI OBJEKAT | Bruto površina pod objektom: 5958.93m ² | BRGP: 6298.13m ² |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD NOVOPROJEKTOVANIM SKLADIŠNIM OBJEKTOM: | 5958.93m ² | |
| UKUPNA BRGP NOVOPROJEKTOVANOG SKLADIŠNOG OBJEKTA: | 6298.13m ² | |

NOVOPROJEKTOVANI POMOĆNI OBJEKAT:

| | | |
|--|--|---------------------------|
| B. PORTENICA | Bruto površina pod objektom: 21.00m ² | BRGP: 21.00m ² |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD NOVOPROJEKTOVANIM POMOĆNIM OBJEKTOM: | 21.00m ² | |
| UKUPNA BRGP NOVOPROJEKTOVANOG POMOĆNOG OBJEKTA: | 21.00m ² | |

POSTOJEĆI OBJEKTI:

1. ZGRADA POSLOVNIH USLUGA - UPRAVNA ZGRADA Bruto površina pod objektom: 82.00m² BRGP objekta: 82.00m²
2. OSTALE ZGRADE - KOLSKA VAGA Bruto površina pod objektom: 100.00m² BRGP objekta: 100.00m²
3. POMOĆNI OBJEKAT - GARAJA Bruto površina prizemlja pod objektom: 370.00m² BRGP 370.00m²
4. POMOĆNI OBJEKAT - OSTAVA Bruto površina prizemlja pod objektom: 43.00m² BRGP 43.00m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD SVIM POSTOJEĆIM OBJEKTIMA: 595.00m²
UKUPNA BRGP SVIH POSTOJEĆIH OBJEKATA: 595.00m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA POD SVIM OBJEKTIMA - NOVOPROJEKTOVANO I POSTOJEĆE: 6574.93m²
UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA - NOVOPROJEKTOVANO I POSTOJEĆE: 6914.13m²

ANALIZA OSTALIH POVRŠINA

POVRŠINA POD ZELENILOM: 4614.57m²

POVRŠINA POD SAOBRAĆAJNICOM (u asfaltu): 3469.59m²

POVRŠINA POD AB RAMPOM: 33.86m²

POVRŠINA POD TROTOARIMA (u betonu): 300.25m²

POVRŠINA POD PARKINZIMA (u betonu): 370.00m² (ostatak površine pod parkinzima je već uračunat u saobraćajnici)

UKUPNO SAOBRAĆAJNICE, RAMPA, TROTOARI I PARKINZI (BEZ ZELENILA): 4173.50m²

INDEKS ZAUZETOSTI (OBJEKTI I PARTER): 69.97% (dozvoljeno 70%)

INDEKS IZGRADENOSTI: 0.45

ZELENE POVRŠINE: Potrebno: 4608.90m² (30%)

Ostvareno: 4614.57m² (30.03%)

BRUJ PARKING MESTA: 35PM (deo u betonu, deo u asfaltnoj saobraćajnici)

(1PM na 200m² skladišnog prostora od kojih su 2 PM za osobe sa posebnim potrebama (5% od ukupnog broja PM))

*Napomena: Proces ozakonjenja objekata "3 i "4 je završen 06.10.2025. god. rešenjem izdatim pod brojem: 351-897/2025-IV

CONFIRM DOO

"PREMIL" d.o.o.

Kovin, Blok 116 br. 30

Radmila Popović Mikulić d.i.a.
BROJ LICENCE 200138813

URBANISTIČKI PROJEKAT za izgradnju
SKLADIŠNOG OBJEKTA

na katastarskoj parceli br. 10839 k.o. Kovin

SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG
I PARTERNOG UREĐENJA

Oktober 2025.

UP - 01/2025

1:1000

2



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

„CONFORM“ DOO
Јосифа Маринковића 15
21000 Нови Сад

Број: 02-2527/2-25

Дана: 24.10.2025.

Предмет: Издавање услова и података за „Премил“ д.о.о. из Ковина

На основу Вашег захтева бр. 02-2527/1-25 од 13.10.2025. год. за издавање услова и података из наше надлежности за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње складишног објекта, на катастарској парцели 10839 КО Ковин у улици Блок 116, достављамо вам следеће информације:

1. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø 200 mm пролази катастарским парцелама бр. 9309/111 и 9307/106 све КО Ковин у улици Блок 116.
2. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника Ø 110 mm пролази катастарском парцелом бр. 9308/205 КО Ковин у улици Блок 116.
3. Притисак у водоводној мрежи у Блок 116 улици износи цца 2,5 бара.
4. Просечна дубина полагања водоводне мреже износи цца 1,2 m.
5. Магистрални канализациони цевовод од ПВИЦ материјала, пречника Ø 200 mm пролази катастарским парцелама бр. 9309/111 и 9307/106 све КО Ковин у улици Блок 116.
6. Магистрални канализациони цевовод од ПВИЦ материјала, пречника Ø 200 mm пролази катастарском парцелом бр. 9308/205 КО Ковин у улици Блок 116.
7. Главним пројектом потребно је предвидети сепаратор за пречишћавање технолошких и атмосферских отпадних вода, које је потребно прочистити до прописаних граница чистоће пре упуштања у реципијент или градску канализацију.
8. Пре прикључења на водовод, 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, укључујући и водомер, 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.

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА ЗА ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Зоран Р. Пипковић дипл.инж.произв.менаџм.





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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-413071-25/4

Панчево, 03.11.2025

ПРЕМИЛ ДОО

БЛОК 116 бр. 30

26220 КОВИН

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 03.11.2025. године, поднетог у име ПРЕМИЛ ДОО, КОВИН, БЛОК 116 бр. 30 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 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), издају се

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

објекта: складиште, КОВИН парцела број 10839, К.О. КОВИН, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у достављену документацију бр. ур-01/2025 од 10.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водава, издају се ови услови ..

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 100 kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

Постојећи прикључак и ОММ.

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

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 150 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Постојећи орман мерног места.

Опис прикључка до мерног места: Постојећи прикључак и постојећи ГРО

Опис мерног места: Постојеће мерно место 103000103598 и ПИМГ 50013802

Мерни уређај: Постојећи начин мерења.

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 100 (kW) мора да буде 150/5 А/А, 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.

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

Заштитни уређаји: Постојећи

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

| | | | |
|-------------------------------|--|-----------|------|
| 1 | Трошкови прикључка: | 17.469,69 | РСД. |
| 2 | Део трошкова система насталих због прикључења објекта: | 0,00 | РСД. |
| Укупно (без обрачунатог ПДВ): | | 17.469,69 | РСД. |

6. Рок за изградњу прикључка

Није потребан Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

7. Захтев за прикључење

Није потребано подношење Захтева за прикључење.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Нема додатних услова.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

М.П.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин
ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН
Одељење за урбанистичке, грађевинске
и комуналне послове
Број: 351-897/2025-IV
Датум: 06.10.2025. године
26220 Ко в и н, ул. ЈНА бр.5
Tel. 013/742-104; 742-268
E-mail: privreda@kovin.org.rs
ЈМП

РЕШЕЊЕ ЈЕ ПРАВНОСНАЖНО И ИЗВРШНО

Дана 07-10-2025 год.

Ковин дана 07-10-2025 год.

Одговорно лице,



ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН на основу члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење), члана 12. став 2. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС), члана 2. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“, бр. 14/2022, 17/2022-испр. и 6/2024), члана 11. Правилника о организацији и систематизацији радних места у општинској управи Ковин, интерној ревизији и правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 4/2025) и Овлашћења начелника општинске управе Ковин број 03-13/2023-IV од 04.01.2023. године, решавајући поступак озакоњења објеката ДОО „Премил“ из Ковина, Блок 116 30, ради озакоњења незаконито изграђених објеката, доноси

РЕШЕЊЕ

којим се ДОО „Премил“ из Ковина, Блок 116 30, озакоњују незаконито изграђени објекти и то:

1. Помоћни објекат број 3 - гаража, спратности П, габаритних димензија према Елаборату геодетских радова, површине под објектом од 370,00м², БРГ површине 370,00м², нето површине 343,50м², који је изграђен на парцели број 10839 КО Ковин, у блоку 116;
2. Помоћни објекат број 4 - остава, спратности П, габаритних димензија према Елаборату геодетских радова, површине под објектом од 43,00м², БРГ површине 43,00м², нето површине 39,30м², који је изграђен на парцели број 10839 КО Ковин, у блоку 116.

Извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, који је израдио Биро за пројектовање и инжењеринг „Див пројект“ Смедерево, број 04/2023-ОЗ од априла 2023. год., а оверио одговорни пројектант Владан Ђурчиновић д.г.и., са лиценцом Инжењерске коморе Србије број 310 И00347 19, као и елаборат геодетских радова у поступку озакоњења, које је израдио Биро за геодетске послове „Геометар“ Панчево, број 952-108-7495/2025 од 29.09.2025. год., чине саставни део овог решења.

За озакоњење објеката из става 1. овог решења плаћена је такса у износу од укупно 10.000,00 РСД, у складу са чланом 33. став 1. и 2. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС).

Образложење

На основу члана 23. став 2. Закона о озакоњењу („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС), дана 06.10.2025. године, покренут је поступак озакоњења објеката на име ДОО „Премил“ из Ковина, Блок 116 30.



Контакт телефон: 013/742-104, 013/742-114, адреса: Kовин, ЈНА бр. 5 26220,
e-mail: privreda@kovin.org.rs, sajt: www.kovin.org.rs



Увидом у План генералне регулације за насељено место Ковин („Сл. лист општине Ковин“, број 6/2015, 15/20 и 19/21), парцела број 10839 КО Ковин, се налази у границама грађевинског реона насељеног места Ковин, у блоку број 116, који је намењен постојећој радној зони.

Увидом у планску документацију и достављену техничку документацију, објекти из диспозитива овог решења испуњавају услове из члана 8. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС), у погледу намене и спратности објеката.

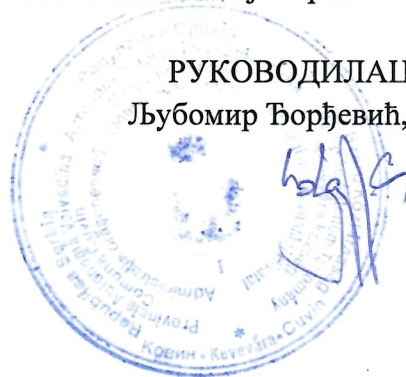
Уз захтев је приложена следећа документација:

- Извештај о затеченом стању објекта са елаборатом геодетских радова, који је израдио Биро за пројектовање и инжењеринг „Див пројект“ Смедерево, број 04/2023-ОЗ од априла 2023. год., а оверио одговорни пројектант Владан Ђурчиновић д.г.и., са лиценцом Инжењерске коморе Србије број 310 И00347 19;
- Елаборат геодетских радова у поступку озакоњења, које је израдио Биро за геодетске послове „Геометар“ Панчево, број 952-108-7495/2025 од 29.09.2025. године;
- Препис листа непокретности број 7244 КО Ковин, преузети из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода дана 06.10.2025. године, у складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18), као одговарајући доказ о власништву у смислу члана 10. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС);
- Фотографије објеката;
- Изјава одговорног пројектанта да објекти испуњавају основне захтеве у погледу носивости и стабилности, према прописима који су важили у време изградње објекта;
- Изјава власника да је сагласан да је пројекат израђен са минималном техничком документацијом и да прихвата сву одговорност у даљој експлоатацији објекта;
- Доказ о пријави за утврђивање пореза на имовину у складу са чланом 11. став 2. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС).

Разматрајући достављену техничку документацију и важећу просторно планску документацију, константовано је да су достављени докази и услови прописани Законом о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/15, 83/18, 81/20 - одлука УС и 1/23 - одлука УС), па је донето Решење као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења допуштена је жалба Покрајинском секретаријату за архитектуру, урбанизам и градитељство у Новом Саду у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје непосредно или поштом овој Управи и таксира са 590,00 динара административне таксе.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љубомир Ђорђевић, грађ.инж.спец.



ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева,
2. Грађевинској инспекцији,
3. ЈПА,
4. Служби за катастар непокретности Ковин,
5. Архиви.

