

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

Za izgradnju:

višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4

Lokacija: ulica JNA br. 41A, Kovin
na parceli br. 2330 K.O. Kovin

Investitor: "Auto Centar Zoki" DOO Pančevo
Knićaninova 1a, Pančevo

Projektant: Art Royal Inženjering,
Ul. Trg Slobode br. 1,
26000 Pančevo

Odgovorno lice projektanta: Radovan Jeremić PR
Potpis:

Radovan
Jeremić

Digitally signed by
Radovan Jeremić
Date: 2025.02.05
10:35:13 +01'00'

RADOVAN JEREMIĆ PR
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH
I DRUGIH OBJEKATA
**ART ROYAL
INŽENJERING**
PANČEVO, TRG SLOBODE 1



Broj urbanističkog projekta: UP - 19/24

artroyaling@gmail.com

NARUČIOCI I INVESTITOR:

“Auto Centar Zoki” DOO Pančevo
Knićaninova 1a, Pančevo

OBRADIVAČ:URBANISTIČKI PROJEKAT

Preduzeće za projektovanje građevinskih i drugih objekata
Art Royal Inženjering
Trg Slobode br. 1, Pančevo
Preduzetnik:
Radovan Jeremić, dipl. inž. građ.

RADOVAN JEREMIĆ PR
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH
I DRUGIH OBJEKATA
ART ROYAL
INŽENJERING
PANČEVO, TRG SLOBODE 1

IDEJNO REŠENJE

Preduzeće za projektovanje građevinskih i drugih objekata
Art Royal Inženjering
Trg Slobode br. 1, Pančevo
Preduzetnik:
Radovan Jeremić, dipl. inž. građ.

ODGOVORNI URBANISTA:

Nataša Đ. Mitreski, dipl. inž. arh.
licenca 200 0809 05

**ODGOVORNI PROJEKTANT:**

Biljana R. Jeremić Zlatojević, dipl. inž. arh.
licenca 300 L838 12

**SARADNICI NA PROJEKTU:**Urbanistički projekat i idejno rešenje:

Ana Dodić Bojadžievski, mast.inž.urb.
Mirko Božić, mast.inž.arh.
Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.
Beba Vlajić, dipl.inž.građ.

SADRŽAJ**A ZAKONSKA DOKUMENTACIJA**

1. Izvod iz upisa u registar
2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog urbaniste

B OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Kopija plana katastarske parcele
2. Kopija plana vodova
3. Prepis lista nepokretnosti
4. Katastarsko-topografski plan

C TEKSTUALNI DEO

1. Pravni i planski osnov za izradu urbanističkog projekta
2. Obuhvat urbanističkog projekta sa podacima o kompleksu
3. Uslovi izgradnje
4. Numerički pokazatelji
5. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
6. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
7. Inženjersko-geološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Tehnički opis objekata
11. Stepenn infrastrukturalne i komunalne opremljenosti
12. Uklanjanje postojećih objekata
13. Uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća
14. Sprovođenje i realizacija urbanističkog projekta

D GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Dispozicija parcele u odnosu na grad R 1:20000
- Granica obuhvata urbanističkog projekta R 1:250
- Plan postojećih objekata - plan rušenja R 1:250
- Plan namene površina urbanističkog projekta R 1:250
- Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije R 1:250
- Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture
sa priključcima na spoljnu mrežu R 1:250

E IDEJNO REŠENJE

- Glavna sveska
- Projekat arhitekture

F GRAFIČKI PRILOZI IDEJNOG REŠENJA

- SITUACIONO NIVELACIONI PRIKAZ SA OSNOVOM PRIZEMLJA R 1:250
- SITUACIONO NIVELACIONI PRIKAZ SA OSNOVOM PRIZEMLJA I PLANOM INSTALACIJA R 1:250
-
- OSNOVA TEMELJA R 1:200
- OSNOVA PRIZEMLJA R 1:200
- OSNOVA I II i III SPRATA R 1:200
- OSNOVA IV SPRATA R 1:200
- OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R 1:200
- OSNOVA KROVNIH RAVNI R 1:200
- PRESECI R 1:200
- IZGLED 1 R 1:200
- IZGLED 2 R 1:200

ZAKONSKA DOKUMENTACIJA

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4

A

1. Izvod iz upisa u registar



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000196681934

Регистар привредних субјеката
БП 10295/2022
Дана, 02.02.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код RADOVAN JEREMIĆ PR PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH I DRUGIH OBJEKATA ART ROYAL INŽENJERING UŽICE, са матичним/регистарским бројем: 61703241, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Јеремић Златојевић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**RADOVAN JEREMIĆ PR PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH I DRUGIH OBJEKATA
ART ROYAL INŽENJERING UŽICE**

Регистарски/матични број: **61703241**

и то следећа промена:

- **Промена података о регистрованим издвојеним местима:**

За издвојено место:

Адреса: ТРГ СЛОБОДЕ 1, ПАНЧЕВО, Србија

Делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Промена делатности:

Брише се:

Делатност: **7112** - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.01.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 10295/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste

DATUM: 02.2025. godine

BR. TEHNIČKOG DELOVODNIKA: UP-19/24

PREDMET:

urbanistički projekat za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4

INVESTITOR:

"Auto Centar Zoki" DOO Pančevo
Knićaninova 1a, Pančevo

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

REŠENJE O IMENOVANJU

ZA ODGOVORNOG URBANISTU NA IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA:

Odgovorni urbanista

Nataša Đ. Mitreski, dipl. inž. arh.
br. licence 200 0809 05

Ovim se ujedno potvrđuje da gore imenovani urbanista ispunjava uslove za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije propisane u Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19-dr.zakon, 9/20, 52/21 i 62/23).

ART ROJAL INŽENJERING:

RADOVAN JEREMIĆ PR
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH
I DRUGIH OBJEKATA
ART ROYAL
INŽENJERING
PANČEVO, TRG SLOBODE 1



Jeremić Radovan, dipl. inž. građ.

3. Izjava odgovornog urbaniste urbanističkog projekta

Odgovorni urbanista, urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4

Nataša Đ. Mitreski, dipl. inž. arh.

IZJAVLJUJEM

Da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima, koja se zahteva članom 77. Stav 5. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

Odgovorni urbanista:
Broj licence:

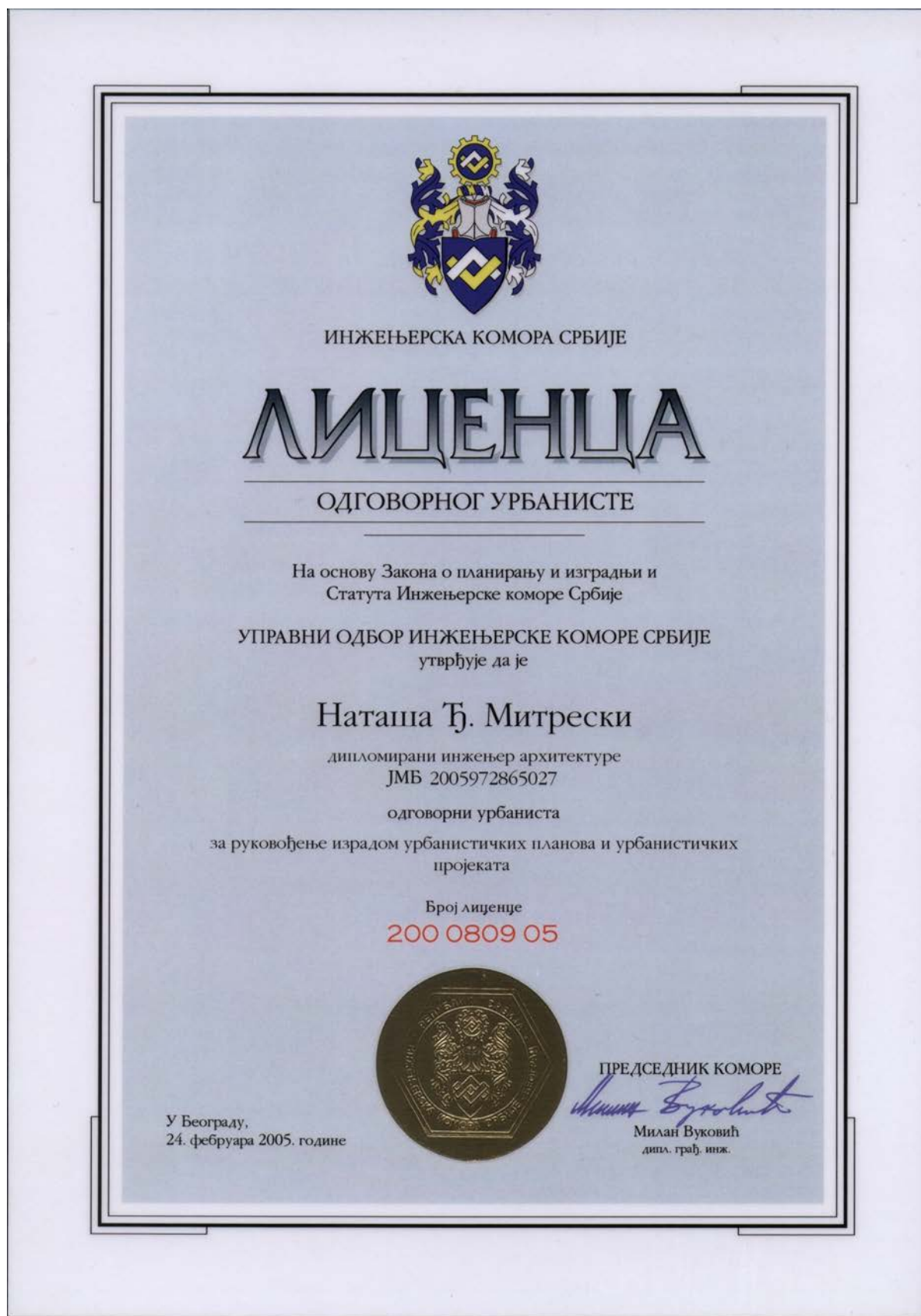
Nataša Đ. Mitreski, dipl. inž. arh.
200 0809 05

Pečat:

Potpis:



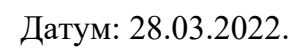
4. Licenca odgovornog urbaniste



OPŠTA DOKUMENTACIJA

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4

B



Катастарско-топографски план израдио:
ДОО ГЕОРАД Панчево

_____ фактичко стање
_____ катастарско стање



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	958d59ad-e84d-4a33-aa19-f8d40597c3f0
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	04.02.2025. 14:26
Служба:	КОВИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2330
Површина m²:	2802
Број извода (*):	7796

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	834

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	А.Д."ЈУГОПРЕВОЗ-КОВИН"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 23.02.2021. ГОДИНЕ: ДОО "АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)
Датум уписа:	15.3.2017.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ОТВАРАЊУ СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА
Датум уписа:	14.12.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележка парцеле

Датум:	31.1.2025. 12:31:30
Број предмета:	952-02-18-108-615/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИС ОБЈЕКТА СА УПОТРЕБНОМ РОП-КОВ-42823-ИСА-1/2024 ОД 30.01.2025 ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

* Ранији број листа непокретности.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b39a55c0-4f07-4e4a-b6f3-12272739456c
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	04.02.2025. 14:26
Служба:	КОВИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2330
Површина m ² :	2802
Број извода (*):	7796

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	358

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	А.Д."ЈУГОПРЕВОЗ-КОВИН"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 23.02.2021. ГОДИНЕ: ДОО "АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)
Датум уписа:	15.3.2017.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ОТВАРАЊУ СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА
Датум уписа:	14.12.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележка парцеле

Датум:	31.1.2025. 12:31:30
Број предмета:	952-02-18-108-615/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИС ОБЈЕКТА СА УПОТРЕБНОМ РОП-КОВ-42823-ИСА-1/2024 ОД 30.01.2025 ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

* Ранији број листа непокретности.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	23ddc2fc-8fe0-4698-b637-c75b967c8b76
Матични број општине:	80225
Општина:	КОВИН
Матични број катастарске општине:	800490
Катастарска општина:	КОВИН
Датум ажурности:	04.02.2025. 14:26
Служба:	КОВИН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈНА
Број парцеле:	2330
Површина m²:	2802
Број извода (*):	7796

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	1610

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	А.Д."ЈУГОПРЕВОЗ-КОВИН"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА СА РОКОМ ЗА ОПРАВДАЊЕ ДО 23.02.2021. ГОДИНЕ: ДОО "АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ"
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)
Датум уписа:	15.3.2017.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ОТВАРАЊУ СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА
Датум уписа:	14.12.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележка парцеле

Датум:	31.1.2025. 12:31:30
Број предмета:	952-02-18-108-615/2025
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК УПИС ОБЈЕКТА СА УПОТРЕБНОМ РОП-КОВ-42823-ИСА-1/2024 ОД 30.01.2025 ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

* Ранији број листа непокретности.

TEKSTUALNI DEO

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4

C

OPŠTE ODREDBE - UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je zahtev za preispitivanje predmetne lokacije upućen obrađivaču od strane investitora "Auto Centar Zoki" DOO Pančevo, Knićaninova 1a, Pančevo.

Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 2330 KO Kovin za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4 u Ulici JNA 41A, Kovin.

PODACI O ZAHTEVU

Investitor:	"Auto Centar Zoki" DOO Pančevo Knićaninova 1a, Pančevo
Mesto izgradnje:	Kovin
Lokacija:	JNA 41A
Broj parcela:	2330 KO Kovin

Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su da se:

- izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije
- utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli
- izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju za izgradnju predmetnih objekata na katastarskoj parceli broj 2330 K.O. Kovin.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov

Ovaj urbanistički projekat je izrađen u svemu na osnovu odredbi čl. 60. 61. 62. i 63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23), Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), kao i svih drugih važećih podzakonskih akata iz ove oblasti i Ugovora o izradi Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4, koji je sa investitorom potpisalo preduzeće Art Rojal Inženjering Pančevo. Urbanistički projekat stupa na snagu danom potvrđivanja od strane nadležnog organa Opštinske uprave opštine Kovin.

Pravni status zemljišta

Katastarska parcela topografski broj 2330 K.O. Kovin ima status gradskog građevinskog zemljišta. Za potrebe izrade urbanističkog projekta o mogućnostima i ograničenjima gradnje na predmetnoj katastarskoj parceli pribavljen je katastarsko-topografski plan razmere 1:500 izrađen od strane geodetske kuće Georad.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti utvrđeno je da je način korišćenja i status zemljišta na predmetnoj katastarskoj parceli GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE u građevinskom području naselja u Ulici Trg JNA 41A u Kovinu.

Broj kat. par.	Kat. opština	Broj LN	Kultura i klasa	Površina	Vratsa prava	Nosilac prava	Oblik svojina
2330	Kovin	7796	gradsko građevinsko zemljište	2802m ²	Svojina	AD "Jugoprevoz" Kovin_predbeležba "Auto centar Zoki"	Privatna svojina

Planski osnov

Plan generalne regulacije naseljenog mesta Kovin („Službeni list opštine Kovin“ br. 6/2015, 15/2020, 19/2021, 10/2023).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O KOMPLEKSU

Katastarska parcela broj 2330 K.O. Kovin nalazi se u građevinskom području naselja Kovin. Predmetna parcela ima direktan pristup saobraćajnici tj. Ulici Vatrogasnoj (katastarska parcela broj 2331/3 KO Kovin) i ona je ujedno i njena severna granica.

Predmetna parcela 2330 K.O. Kovin se sa istočne strane graniči sa parcelom 4022 KO Kovin, odnosno sa ulicom JNA. Južna granica parcele je parcela 331/2 KO Kovin, dok zapadnu granicu čini parcela 4048 KO Kovin, odnosno ulica Svetozara Markovića.

Površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi 4511m² i obuhvata parcelu 2330 K.O. Kovin, na kojoj će se graditi novi objekat, kao i deo parcelu 2331/3 KO Kovin radi sagledavanja svih infrastrukturnih priključaka.

Prostor izrade urbanističkog projekta je definisan tačkama G1, G2, G3, G4, G5, i G6 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta:

Broj tačke	Koordinate tačaka obuhvata plana	
	X(m)	Y(m)
G1	7 498 396.82	4 955 492.41
G2	7 498 404.50	4 955 478.94
G3	7 498 425.35	4 955 442.33
G4	7 498 340.81	4 955 400.52
G5	7 498 325.95	4 955 427.41
G6	7 498 321.35	4 955 435.72

3. USLOVI IZGRADNJE OBJEKTA

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Predmetna lokacija u ulici JNA 41A se prema PGR za naseljeno mesto Kovin nalazi u bloku 079, u zoni centra i pripada zoni stanovanja sa kompatibilnim namenama maksimalne dozvoljene spratnosti: P+6. Maksimalno zauzeće parcele je 70%, dok je minimalan procenat pod zelenim površinama 30%.

PLANIRANA NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA

Na zahtev investitora urađeno je idejno rešenje za novu gradnju objekta na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, po kome se na ovom prostoru planira izgradnja jednog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4.

BILANS PROJEKTOVANIH POVRŠINA Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4

PRIZEMLJE

- Neto površina PRIZEMLJA iznosi 973.69m²
- Bruto površina PRIZEMLJA iznosi 1091.15m²

PRVI SPRAT

- Neto površina PRVOG SPRATA iznosi 987.55mm²
- Bruto površina PRVOG SPRATA iznosi 1167.76m²

DRUGI SPRAT

- Neto površina DRUGOG SPRATA iznosi 987.55mm²
- Bruto površina DRUGOG SPRATA iznosi 1167.76m²

TREĆI SPRAT

- Neto površina TREĆEG SPRATA iznosi 987.55mm²

- Bruto površina TREĆEG SPRATA iznosi 1167.76m²
- ČETVRTI SPRAT
- Neto površina ČETVRTOG SPRATA iznosi 987.55m²
 - Bruto površina ČETVRTOG SPRATA iznosi 1167.76m²

Ukupna NETO površina iznosi 4923.89m²
Ukupna BRUTO površina iznosi 5762.19m²

POLOŽAJ OBJEKATA U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE

Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spratnosti Pr+4, sa 68 stambenih jedinica i 4 lokala – poslovna prostora je objekat planiran u prekinutom nizu. Objekat se nalazi na regulacionoj liniji. Regulaciona linija ka ulici Svetozara Markovica se poklapa sa građevinskom linijom.

NIVELACIONE KOTE

Kota prizemlja objekta je podignuta 0.20m u odnosu na kotu uličnog trotoara, a sve su skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Planirani objekat na predmetnoj parceli zadovoljava odredbe Zakona o planiranju i izgradnji objekata i svih važećih Pravilnika za ovu oblast izgradnje. Objekat mora biti projektovan sa primenom čvrstih, kvalitetnih i trajnih materijala koji obezbeđuju njihovu trajnost i ekonomičnost u eksploataciji.

PAD KROVNIH RAVNI I ODVODNJAVANJE

Na objektu je predviđen ravan neprohodan krov. Nagib ravnog krova je 2°. Krovna konstrukcija, tj. poslednja ploča je od armiranog betona. Dimenzionisanje krova je u svemu prema statičkom proračunu.

SAOBRAĆAJNI PRISTUP PARCELI

Za isključenje i uključanje u saobraćajnu mrežu naselja Kovin – gradsku saobraćajnicu ulice Vatrogasna, parcela broj 2330 K.O.Kovin, uslov preglednosti i neometano uključivanja vozila u saobraćajne tokove je da trouglovi preglednosti i poluprečnik prohodnosti merodavnog vozila (lako vozilo) budu min. 6,0m, širina priključne saobraćajnice za ulazak u garažu minimum 3,00m (za naizmenični dvosmerni saobraćaj gde će se ulazak i izlazak iz garaže regulisati rampom i svetlosnom signalizacijom). Priključak će se izvesti u skladu sa kriterijumom povezivanja funkcionalnih rangova saobraćajnica, mora da budu projektovani na funkcionalnom nivou "F". Ukrštanje saobraćajnica se planira tako da se one seku pod približno 90°.

Poprečni profil dimenzionisati tako da se omogući nesmetano kretanje merodavnog putničkog vozila.

Planirati elemente kolovozne konstrukcije za neizmenično dvosmerno kretanje, a u skladu sa rangom puta na sledeći način:

- kolovoz širine min. 3,00m,
- računska brzina Vrač. = 30 km/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.

U slučaju potebe 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.

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.

KOORDINATE TAČAKA NOVOPROJEKTOVANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

	X	Y
KGT1.	7 498 364.65	4 955 453.14
KGT2.	7 498 366.93	4 955 449.77

PARKIRANJE NA PARCELI

Kriterijum za određivanje parking mesta za stanovanje je jedno mesto za parkiranje po stambenoj jedinici. Kriterijum za poslovni prostor je minimum jedno parking mesto za svaki lokal.

Ukupno je planirano 72 mesta za parkiranje – od toga 36 garažnih mesta u prizemnoj garaži objekta i 36 parking mesta ostvarenih u bloku. Prema kriterijumu jedno parking/garažno mesto na 1 stambenu jedinicu – odnosno 68 mesta za parkiranje.

Za poslovnu jedinicu – projektom je predviđeno je 4 mesta za parkiranje.

SAOBRAĆAJNA SIGNALIZACIJA

Saobraćajno rešenje koje je prikazano u Urbanističkom projektu je urađeno u skladu sa uslovima izdatim od strane nadležnih organa. Daljom razradom projektno-tehničke dokumentacije biće detaljno izrađena celokupna vertikalna i horizontalna saobraćajna signalizacija koja će regulisati bezbednu komunikaciju kako pešaka, tako i motornih vozila.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

Ovim Urbanističkim projektom predviđena je izgradnja jednog objekta spratnosti P+4, sa kotom venca 15.42m i kotom slemena 15.59m.

Planskim dokumentom maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti iznosi 70%. Predmetnim urbanističkim projektom ovaj parametar je ispoštovan, te **površina pod objektom iznosi 68.71% (uzimajući u obzir postojeći i novoplanirani objekat)**. Minimalan **procenat pod zelenim nezastrtim površinama** je planskim dokumentom predviđeno da bude 30%, te on u predmetnom UP-u **iznosi 30%**. Indeks izgrađenosti iznosi 2.95.

Otvori na planiranom objektu, njihov položaj i visina parapeta u odnosu na granice parcele, položaj temelja u odnosu na regulacionu liniju i bočne granice parcele, su u skladu sa važećim Planskim dokumentom i definisani su u grafičkim prilogima Idejnog rešenja koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri parcelu novoplaniranog objekta
Ukupna površina		2802 m²
NETO površina		4923.89m²
BRGP		5762,19m²
Indeks zauzetosti	max. 70%	68,71%
Indeks izgrađenosti		2.95
Ukupno ostvarenih funkcionalnih jedinica		68 stambenih jedinica 4 poslovne jedinice/lokala
Ukupan broj mesta za parkiranje		72 mesta
Ukupna površina pod popločanim površinama		1.29%
Ukupna površina zelenila u kompleksu	min. 30%	30%

Bilans površina na parceli	površina (m ²)	procenat (%)
P bruto pod objektima	1925.15 m ²	68.71
P bruto pod popločanim površinama	36.51 m ²	1.29
P bruto pod zelenilom na parceli	840.34 m ²	30
Ukupno	2802m²	100.00

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo predstavlja veoma važan segment uređenja, koji treba da doprinese kvalitetu ambijenta koji se planira. Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekte koji se planiraju, značajan i kao mesto odmora i neophodan element prirode.

Zelene površine uz objekte planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje. Ovako formirano zelenilo će vršiti, pre svega, zaštitnu funkciju (i zaštitu od negativnih efekata saobraćaja - buke i izduvnih gasova, zaštitu od prekomerne insolacije, vetra), ali i dekorativno-estetsku funkciju (formiranje prijatnijeg ambijenta u skladu sa namenom prostora i njegovo vizuelno odvajanje od okolnih sadržaja).

Urbanističkim projektom je predviđeno da **pod zelenim površinama** bude **30% ukupne površine parcele** i prema tome su ispunjeni parametri propisani planom šireg područja.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

VODOVOD I KANALIZACIJA

Uslovima JKP "Kovinski komunalac" navedeno je sledeće:

Vodovod:

Katastarskom parcelom br. 2331/2 KO Kovin u ulici Vatrogasna Magistralni prolazi cevovod pijaće vode od azbest — cementnog materijala, prečnika 80 tt.

Takođe, magistralni cevovod pijaće vode od PE materijala, prečnika 225 tt, prolazi zapadnom stranom katastarske parcele br. 4048 KO Kovin u ulici Svetoza Markovića.

Pritisak u magistralnoj vodovodnoj mreži u ulici Svetozara Markovića u Kovinu iznosi cca 3,0 bara.

Kanalizacija:

Magistralni kanalizacioni cevovod prečnika 200 št od azbest cementnog materijala prolazi katastarskom parcelom br. 2331/2 KO Kovin u ulici Vatrogasna.

Prosečna dubina kanalizacione mreže u ulici Vatrogasna u Kovinu iznosi cca 2 metra.

Pre priključenja na vodovod i kanalizaciju, vlasnik objekta je dužan da izgradi vodomerno i reviziono okno propisanih dimenzija najdalje 1,50m iza regulacione linije parcele ili u izuzetnim slučajevima na javnoj površini.

Na mestima gde se trasa vodovododa poklapa ili preseca trasu drugih instalacija, obavezan je ručni iskop za sve radove.

ELEKTROENERGETIKA

Napon na koji se priključuje objekat: 0,4kV

Faktor snage: 0,95

Opis prostora i položaja mernog mesta:

Na pristupačnom mestu, u ulazu objekta ili ajnfortu, za ugradnju 8 ormana mernog mesta OMM modula sa 9 brojila i 1 ormana mernog mesta OMM modula sa 6 brojila predvideti prostor širine 7200mm, visine 2000mm i dubine 235mm.

Na pristupačnom mestu na delu fasade objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-2P i KPK tipa EV-1P (za napajanje MOMO-va), predvideti prostor širine 640mm, visine 980mm i dubine 165mm i širine 440mm, visine 980mm i dubine 165mm. U KPKEV-2P ugraditi dve uvodne cevi Ø110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45.

Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta POMM-1 (za protivpožarni priključak-hidrant), predvideti slobodan prostor širine 300mm, visine 650mm i dubine 235mm.

Na pristupačnom mestu na fasadi objekta, za ugradnju dve kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za hidrant ppz) potrebno je obezbediti prostor širine 440 mm, visine 980mm i dubine 165mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu cev Ø110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

Ostali uslovi koje je stranka obavezna da obezbedi za izvođenje priključaka: za povezivanje KPK i OMM obezbediti jednoslojnu elektroizolovanu korugovanu cev preseka Ø90mm. Od sabirnica za izjednačavanje potencijala do otvora za OMM obezbediti kabal tipa PPOO 1x70mm².

Tehnički opis priključka

Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja

Mesto vezivanja priključka na sistem: Slobodan niskonaponski izvod u TS 20/0,4kV "JNA".

Opis priključka do mernog mesta:

NN kablovski vod od MBTS JNA, do KPK EB-2 na fasadi stambenog objekta, kablom PPOOA 4x150mm². Kablovski vod od KPK EV-2 do mernog mesta, kablom PPOO 4x95 mm², za stanove, lokale, lift i zajedničku potrošnju. Za hidrant, kablovska veza od KPK EV-2 (ispred osigurača) do KPK EV-1 i od KPK EV-1 do POMM-1 na fasadi objekta, kablom PPOO 4x10 mm².

Opis mernog mesta:

8 metalnih ormana mernog MOMM-9 kompletno opremljenih za po devet trofaznih brojila i jednog MOMM sa 6 trofaznih brojila sa ukupno 76 brojila (kompletno opremljenih za sistem daljinskog upravljanja) za stanove, zajedničku potrošnju, lokale i liftove. 1 poliesterski orman mernog mesta POMM opremljen za 1 trofazno brojilo za hidrant.

Razmeštaj mernih i zaštitnih uređaja

RB	Namena	Kom.	Maksimaln a snaga (kW)	Osigurači		Brojilo/merna grupa
				Tip	Nom. struja (A)	
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9 stanovi						
1	stan	9	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-9						
1	stanovi	5	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
2	zajednička potrošnja	1	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
3	lift	2	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
MOMM-6						
1	lokal	4	17,25	Automatski	25	trofazno, 2
POMM-1						
1	hidrant	1	11,04	Automatski	16	trofazno, 2
	Ukupno kom:	76				

Merni uređaji: Brojila aktivne energije moraju biti najmanje klase 2, odnosno indeks klase A, 3x230/400V, 5(10) -> 40A, 50Hz, sa prekidačkim modulom i GPRS komunikacionim modemom.

TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnoj lokaciji postoji podzemni tk kabl, koji je u nadležnosti preduzeća Tekom Srbija.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40 tt od regulacione linije sa parcelom 2331/2 KO Kovin do ulaza u objekat.
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja RE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $r > 2,3$ m radi ne smetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do distributivnog KO5 ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma. U distributivnom ormanu potrebno je obezbediti naizmenično napajanje od 220V (u ormanu zajedničke potrošnje obezbediti poseban osigurač za KDS) .

Izgradnja unutrašnjih tk instalacija koaksijalnim i JTR kablovima:

- polaganje koaksijalnih instalacionih kablova po vertikali objekata planirati u cevi u zidu ili u poseban deo tehničkih kanala ukoliko su projektom objekata predviđeni, a spratni razvod (sistem zvezda-sa izvedbama u zavisnosti od spratnosti objekta) izvesti polaganjem kablova kroz cevi u zidu koje treba postaviti do svakog stana ili lokala. Instalaciju planirati koaksijalnim kablovima TK1-8N1E1-0, impedanse 750Ω (preporuka Telekoma ne koristiti koaksijalni kabl RO- 59), Za pružanje servisa Telekoma dovoljno je da se do svakog korisnika (stana, poslovnog prostora ili lokala) položi po jedan koaksijalni kabl. Prilikom polaganja kabla voditi računa o minimalnom prečniku savijanja i predvideti rezervu kabla na svakoj etaži za slučaj potrebe za naknadnim intervencijama.
- na strani korisnika, u stanu, poslovnom prostoru ili lokalu, instalacione koaksijalne kablove završiti u odgovarajućoj terminalnoj (korisničkoj) završnoj kutiji dimenzija 200x200.

GASOVOD

Za pomenutu parcelu postoji mogućnost priključenja planiranog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta Pr+4 na polietilenski gasovod prečnika Ø90 mm, koji prolazi desnom stranom u putnom pojasu ulice JNA, strana prema Osnovnoj školi „Đura Jakšić“, kat. parcela broj 2932 KO Kovin, a pritisak gasa u tom delu mreže iznosi 2 bara (1 do max 4 bar).

Pomenuti gasovod na radnom pritisku od 2 bar ima maksimalni kapacitet od cca 600m³/h.

Do parcele investitora gas je potrebno voditi ispod ulice JNA, kat. parcela broj 2932 do parcele investitora gde će biti locirana merno regulaciona stanica.

Za prolaz gasovoda potrebno je kroz lokacijske ulove pribaviti uslove odn. saglasnosti imaoca javnih ovlašćenja.

Dubina polaganja gasovoda iznosi cca 0,8t u zelenoj površini odnosno 1,35 m ispod saobraćajnice od gornje ivice cevi do kote terena.

Najmanje rastojanje podzemnih instalacija u paralelnom vođenju mora biti 0,8m (izuzetno 0,4m) od gasovoda ili gasnih priključaka, a pri ukrštanju 0,3m (izuzetno 0,2m).

Na mestima ukrštanja gasovod mora biti iznad svih drugih instalacija.

Spoljne ivice šahtova moraju biti na najmanjem rastojanju od 0,8m od gasovoda ili priključka na gasovod. Na gasovodu ili priključcima koji prolaze pored šahtova mora se postaviti zaštitna cev u dužini od 1m ispred i iza šahta (širina šahta + 2m).

Na mestima gde se trasa gasovoda poklapa sa i/ili preseca trasu drugih instalacija obavezan je ručni iskop za sve radove.

HIGIJENA

Za predmetni neophodno je obezbediti 5 kontejnera, to principu 1 kontejner na 15 stanova. Objekat mora da ima rešen problem smeštaja kontejnera za komunalni otpad na sopstvenoj parceli, ili da se površina predviđena za kontejnera predvidi u blizini javne površine (ulice), lako dostupno komunalnom vozilu.

TERMIČKA ZAŠTITA

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada („Sl.glasnik RS,, br.61/2011). Za planirane objekte je potrebno proračunati energetske efikasnost za II (drugu) klimatsku zonu.

SEIZMIČKA ZAŠTITA

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Objekte predvideti za 7. (sedmi) stepen seizmičnosti.

OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME

Prilikom izgradnje infrastrukturnih sistema, voditi računa o međusobnim rastojanjima i ukrštanjima. Trase koje su date u grafičkom prilogu mogu se izmestiti u skladu sa projektom za izvođenje, predmetne infrastrukture ukoliko je to neophodno, pod uslovom da ne ugrožava objekte i druge infrastrukturne sisteme. Ukoliko se ukaže potreba trase mogu biti i nadzemne i mogu se voditi po objektima uz poštovanje važećih zakona i propisa. Postojeći infrastrukturni sistemi se po potrebi mogu rekonstruisati ili dograditi.

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U daljoj fazi projektovanja potrebno je izvesti detaljna geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“ br. 101/2015, 95/2018 - dr. zakon i 40/2021).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U okviru parcele nije predviđena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu, objekte ili funkcije na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu. Planirani sadržaj se ne nalazi na listi Uredbe o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RS,, br.114/2008).

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, Urbanistički projekat za novu gradnju višeporodičnog stambenog objekta P+3+Ps, na lokaciji Trg mučenika br. 10 izraditi na osnovu sledećih uslova:

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog praćenja radova Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova;

- investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za poslove iz tačke 1;

- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome

obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven;

-investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

Nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda predmetna lokacija se nalazi zoni arheoloških lokaliteta:

-Kovin, ulica Dejana Brankova br. 66 - prilikom kopanja temelja za podrumsko stepenište 2001. godine, naišlo se na grob iz 1. ili 2. veka n.e. koji je ukopan u sloj naselja iz gvozdenog doba; Kovin, ulica Dejana Brankova - pronađen je amulet(kulni privezak) iz perioda neolita.

-Kovin, ul. 4. Oktobra - pronađena su dva metalna predmeta, jedna minđuša sa tzv. „8" završetkom i jedan privezak, koji se mogu datirati u 14-15. vek;

Zbog svega navedenog, na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalaz navedenih istorijskih perioda - dobra koja uživaju zaštitu na osnovu člana 29. Zakona o kulturnom nasleđu.

Na predmetnom području ne postoje zaštićena prirodna dobra.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Arhitektonsko rešenje

Arhitektonskim rešenjem i projektom je predviđena izgradnja Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+4, sa 68 stambenih jedinica i 4 lokala – poslovna prostora. Objekat je u prekinutom nizu. Objekat se nalazi na regulacionoj liniji. Regulaciona linija ka ulici Svetozara Markovica se poklapa sa građevinskom linijom. U prizemlju objekta su planirani zajednički prostor komunikacije, garažni prostor (ukupno 36 garažnih mesta, od kojih su 2 rezervisana za osobe sa invaliditetom), 4 lokala, ostave i tehničke prostorije. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat su namenjeni za stanovanje. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat sadrže po 17 stanova. Svaka stambena jedinica sadrži: dnevni boravak, sobe, kuhinju, trpezariju, kupatilo, hodnik i terasu.

Na objektu je predviđen ravan neprohodan krov. Nagib ravnog krova je 2°. Krovna konstrukcija, tj. poslednja ploča je od armiranog betona. Dimenzionisanje krova je u svemu prema statičkom proračunu.

Konstrukcija

Objekat je fundiran u armiranom betonu MB 30. Projektom se predviđa konstruktivni sistem nosivih stubova. Međuspratna konstrukcija je AB ploča debljine 20cm. Dimenzionisanje konstrukcije je u svemu prema statičkom proračunu.

Izolacija

Objekat je zaštićen od hidrostatičkog uticaja postavljanjem horizontalne i vertikalne hidroizolacije.

Obrada unutrašnjih površina

Zidovi

Svi unutrašnji zidovi malterisani su produžnim malterom u dva sloja, sa prethodnim prskanjem cementnim malterom. Završna obrada zidova je sa dva premaza poludisperzne boje, sa prethodnim gletovanjem. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom prostorije, dok se u kuhinji zidovi oblažu keramičkim pločicama do visine 150cm, od nivoa gotovog poda.

Podovi

Pod je od betona. Podna obloga su keramičke pločice i parket.

Obrada spoljašnjih površina

Zidovi

Svi spoljašnji zidovi su sa svih strana obloženi fasadnim malterom i kamenim pločama. Ugradnjom tremoizolacije od 10cm, zadovoljavaju se kriterijumi Zakona o energetskej efikasnosti.

Spoljna stolarija

Prozori i vrata su PVC stolarija, zastakljeni termoizolacionim staklom. Spoljna PVC stolarija se radi po narudžbi i prema dimenzijama sa lica mesta.

Limarski radovi

Limarski radovi na objektu, olučne vertikale i horizontale, kao i sve opšivke, prozorske solbanke i ventilacione glave uraditi od pocinkovanog lima debljine 0.55 mm, kvalitetno sa potrebnim širinama i potrebnim preklopima. Fasada se radi u kombinaciji demit fasade i kamenih ploča.

Grejanje

Ovim projektom grejanje je predviđeno **gas**.

Protivpožarna zaštita

Objekat je opremljen hidrocilskim postrojenjem za protivpožarnu mrežu i unutrašnjom hidrantskom mrežom.

11. STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

Za planiranu izgradnju objekta na kat. parceli 2330 K.O. Kovin urađeno je saobraćajno rešenje - plan saobraćaja, kojim su obezbeđeni optimalni saobraćajni uslovi na parceli. Kolski pristup katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin je projektovan preko novoplanirane ulice na katastarskoj parceli 2331/3 K.O. Kovin kroz izgradnju nedostajuće infrastrukture, a sve u skladu sa uslovima imaoca javnih ovlašćenja.

Ukupno 72 mesta za parkiranje – od toga 36 garažnih mesta u prizemnoj garaži objekta i 36 parking mesta ostvarenih u bloku. Prema kriterijumu jedno parking/garažno mesto na 1 stambenu jedinicu – odnosno 68 mesta za parkiranje. Kriterijum za poslovni prostor je minimum jedno parking mesto za svaki lokal – poslovnu jedinicu – projektom je predviđeno 4 poslovne jedinice, odnosno 4 mesta za parkiranje.

TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, u ulici JNA br. 41a, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.

U objektima su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- unutrašnja hidrantska mreža
- fekalna kanalizaciona mreža
- atmosferska kanalizaciona mreža

SANITARNA I PROTIVPOŽARNA VODOVODNA MREŽA:

Kapacitet sanitarnog vodovoda predmetne parcele je 249,50 J.O. $Q = 3,95$ lit/sec;

Kapacitet hidrantske mreže $Q = 5$ lit/sec.

Potreban priključak je dn75 sa ugradnjom kombinovanog vodomera fi50/20mm koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNOG VODOVODA

$$Q = 0.25 \times (\sum JO)^{1/2}$$

SANITARNI	BROJ	JO	$\sum JO$
OBJEKTI	IZLIVA		
	kom	lit / sec	lit / sec
umivaonik	83	0.50	41.50
WC šolja	83	0.25	20.75
mv	68	0.50	34.00
kada	68	1.00	68.00
sudopera	68	1.00	68.00
ms	68	0.25	17.00
trokadero	1	0.25	0.25

249.50

ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda Q = 3.95 lit / sec

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Kapacitet fekalne kanalizacije predmetnog objekta je $Q=19,90\text{lit/sec}$. Potreban priključak je DN200mm.

Revizioni šaht fekalne kanalizacije nalaziće se neposredno iza regulacione linije.

NAPOMENA : proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q

	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	83	0.50	41.50	7.00	0.17	0.99
WC šolja	83	6.00	498.00	7.00	2.00	11.62
mv	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
kada	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
sudopera	68	1.00	68.00	7.80	0.67	3.55
ms	68	0.50	34.00	7.80	0.22	1.17
trokadero	1	2.50	2.50	19.80	1.20	0.24
	439				UKUPNO	19.90

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju $Q =$ 19.90 lit / sec

Usvojeni prečnik glavnog horizontalnog odvodnog kanala $\varnothing 200$ - položen sa padom od 1.5%

Punjenje cevi $\approx 0.6 D$

$Q = 22.00$ lit / sec

$\vartheta = 1.23$ m / sec

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

Ukoliko na predmetnoj lokaciji postoji ulična mreža kišne kanalizacije, objekat će se priključiti preko priključka $\varnothing 160$ mm. Ukoliko ista ne postoji, uslovno čiste vode sa krova upustiće se delimično u zelenu površinu na sopstvenoj parceli, a delimično će se usmeriti ka uličnom kanalu.

12. UKLANJANJE POSTOJEĆIH OBJEKATA

Na predmetnoj parceli **2330 K.O. Kovin**, površine 2802.00m^2 , se nalazi **dva objekta**:

Objekat 1 – Autobuska stanica Pr+1+Pk - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 2502.00m^2 , objekat se zadržava na parceli.

Objekat 2 - Autobuska stanica Pr - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 358.00m^2 , objekat predviđen za uklanjanje.

**Navedeni objekti prikazani su na grafičkom prilogu broj 3.*

13. USLOVI I SAGLASNOSTI NADLEŽNIH PREDUZEĆA

1. Preduzeće za telekomunikacije "Telekom Srbija" AD Beograd
Izdvojena jedinica Pančevo, ul. Svetog Save br. 11, Pančevo
Broj: D209/217278/2/2024 od 22.05.2024. godine

2. EPS "Elektrovojvodina" doo, Novi Sad
Elektrodistribucija Pančevo ul. Miloša Obrenovića br. 6, Pančevo
Tehnički uslovi broj: 8C.1.1.0.-D.07.15.-409932-24 od 04.10.2024. godine
3. JAVNO PREDUZEĆE "Kovinski komunalac" Kovin
Ul. Cara Lazara 92, Kovin
Tehnički uslovi broj: 03-1187/2-24 od 27.05.2024. godine
4. JP "Kovin gas" Kovin,
ul. Svetozara Markovića 15
Tehnički uslovi 02-469/01-24
5. ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE U PANČEVU
ul. Žarka Zrenjanina br. 17, Pančevo
Potvrda o čuvanja, održavanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara
br: 546/2 od 11.06.2024.godine.
- 6 Opštinska uprava Kovin
Odeljenje za urbanizam i stambeno komunalne poslove
br: 351-12/2025 od 28.01.2025.godine.
- 7 TE Controls
Trg Žarka Zrenjanina bb Kovin
br: 10/25 od 14.01.2025.godine.

14. SPROVOĐENJE I REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat izrađen je u cilju regulisanja građenja na teritoriji Opštine Kovin, a u skladu sa realnim potrebama i mogućnostima izgradnje objekta i pratećih sadržaja na parcelama iz naslova radi ishodovanja neophodne dokumentacije, odnosno, građevinske dozvole. U sprovođenju i realizaciji Urbanističkog projekta preduzimaće se svi koraci u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Odgovorni urbanista



Nataša Đ. Mitreski, dipl. inž. arh.

USLOVI NADLEŽNIH INSTITUCIJA ZA POTREBU IZRADE
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO-
ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Ковин

ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН

Одељење за урбанизам и стамбено комуналне послове
26220 Ковин, улица ЈНА број 5
Тел.; факс: 013-742-104; 013-742-322
E-mail: privreda@kovin.org.rs
Број предмета: 351-12/2025
Дана: 28.01.2025. године
ЈМ

"Ауто Центар Зоки" доо Панчево,
улица Книћанинова 1а
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за прикључење на јавну саобраћајницу вишепородничног стамбено - пословног објекта у Ковину у улици ЈНА број 41А на парцели број 2330 К.О. Ковин у фази израде урбанистичког пројекта и локацијских услова

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 2. став 1. тачка 3. Одлуке о организацији Општинске управе Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 14/22), Правилника о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи Ковин, интерној ревизији и Правобранилаштву општине Ковин („Сл. лист општине Ковин“ број 7/24 и 8/24) и Овлашћења Начелника ОУ Ковин број 030-17/2024-IV од 13.08.2024. године, одређују се, по захтеву инвеститора **"Ауто Центар Зоки" доо Панчево**, улица Книћанинова број 1а, од 14.01.2025. године, одређују се следећи технички услови:

1. За путни прикључак на градску саобраћајницу улице Ватрогарсна, парцела број 2330/1 К.О. Ковин издају се следећи технички услови:
 - 1.1. За искључење и укључење у саобраћајну мрежу насеља Ковин - градску саобраћајницу улице Ватрогасна, парцела број 2330/1 К.О.Ковин, услов прегледности и неометано укључивања возила у саобраћајне токове је да троуглови прегледности и полупречник проходности меродавног возила (лако возило) буду мин. 6,0m, ширина прикључне саобраћајнице за улазак у гаражу минимум 3,00m (за наизменични двосмерни саобраћај где ће се улазак и излазак из гараже регулисати рампом и светлосном сигнализацијом). Прикључак ће се извести у складу са критеријумом повезивања функционалних рангова саобраћајница, мора да буду пројектовани на функционалном нивоу "Ф". Укрштање саобраћајница планирати тако да се оне секу под приближно 90°;
 - 1.2. Попречни профил димензионисати тако да се омогући несметано кретање меродавног путничког возила;
 - 1.3. Планирати елементе коловозне конструкције за неизменично двосмерно кретање, а у складу са рангом пута на следећи начин:
 - коловоз ширине мин. 3,00m,
 - 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;

- 1.4. 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;
 - 1.5. Укрштање инсталација са прикључном саобраћајницом предвидети искључиво испод трупа пута, управно на осовину пута у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити у целој дужини између крајњих тачака 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;
 - 1.6. Графички део урадити на катастарској подлози у складу са Законом о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ број 72/09, 18/10, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18, 41/18, 9/20 и 92/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 73/19);
 - 1.7. Техничка документација - Извод из пројекта, 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.
2. Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта су:
- 2.1. Подносиоц захтева је у обавези да писменим путем обавестити надлежне органе о времену почетка и завршетка предметних радова;
 - 2.2. 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, 95/18 и 92/23), Законом о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13, 55/14, 96/15, 9/16, 24/18, 41/18, 87/18, 23/19, 128/20 и 76/23);
 - 2.3. 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;
 - 2.4. 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;
 - 2.5. 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;
 - 2.6. Предметни радови не смеју сметати постојећој саобраћајници нити умањити ниво услуге коју она пружа.

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

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

Руководилац одељења,
Љубомир Ђорђевић инж. грађ. спец.



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.-409932-24

Панчево, 04.10.2024

АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ

КНИЋАНИНОВА 1А

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 05.09.2024. године, поднетог у име АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ ДОО, ПАНЧЕВО, КНИЋАНИНОВА бр. 1А 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

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, класе 112222, бруто површина објекта 5732.74м², , КОВИН, ЈНА бр. 41А парцела број 2330, К.О. КОВИН, , површина парцеле 2802м².

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR/19&24 од 05.2024, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови .

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу 8 ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 7200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П и КПК типа ЕВ-1П (за напајање МОМО-ва), потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm и 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПКЕВ-2П уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm, У КПКЕВ-1П уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

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

440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 100mm. Угао савијања не сме бити већи од 45°.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1х70mm².

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 струју земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система.

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 ДСЦЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: посебан случај

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Слободан нисконапонски извод у ТС 20/0,4kV "JNA"

Опис прикључка до мерног места:

НН кабловски вод од МБТС JNA, до КПК ЕВ-2 на фасади стамбеног објекта, каблом ПП00-А 4*150mm². Кабловски вод од КПК ЕВ-2 до мерног места, каблом ПП00-4*95mm², за станове локале, лифтове и заједничку потрошњу.

За хидрант, кабловска веза од КПК ЕВ-2 (испред осигурача) до КПК ЕВ-1 и од КПК ЕВ-1 до ПОММ-1 на фасади објекта, каблом ПП00 4*10mm²,

Опис мерног места:

8 металних ормана мерног МОММ-9 комплетно опремљених за по девет трофазних бројила и један орман МОММ за 6 трофазних бројила са укупно 76 бројила, (комплетно опремљених за систем даљинског управљања) за станове, заједничку потрошњу, локале и лифтове.

1 полиестерски орман мерног места ПОММ опремљен за 1 трофазно бројило за хидрант.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9 - СТАНОВИ						
1	СТАН	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
1. МОММ9: станови, зај.пот,локал, топлотна подстанца						
1	СТАН	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	лифт	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3. МОММ 6: стан, локал						
1	ЛОКАЛ	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ 1 на фасади објекта за хидроцил са хидрантом						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
	Укупно ком:	76				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 40А, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом.

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	5.438.262,38	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	1.824.031,18	РСД
	Укупно (без обрачунаог ПДВ):	7.262.293,56	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификације

М.П.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука

Доставити :

- 1.наслову
2. Служби за енергетику.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/217378/2-2024

ДАТУМ: 22.05.2024.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ“ Д.О.О. ПАНЧЕВО

Книћанинова 1а

26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Захтев за израду техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање локацијских услова) за нову градњу

Веза број: 217378/1 од 15.05.2024

Поштовани.

У складу са захтевом број 19/24 од 13.05.2024. године, које је у Ваше име поднео *Art Royal Inženjering*, издају се услови потребни за израду Урбанистичког пројекта (односно издавање локацијских услова) за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+4, у улици ЈНА бр. 41А у Ковину, на катастарској парцели 2330 КО Ковин.

Постојеће стање тк објекта:

На предметној парцели постоји подземни разводни тк кабл, који је у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад..

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено -комерцијални комплекси 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 предметни објекат реализује *HFC* тк мрежа до крајњих корисника, решење које подразумева полагање оптичког и коаксијалног приводног кабла ($RG11,75\Omega$) до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу коаксијалне инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже

у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следеће:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије са парцелом 2331/2 КО Ковин до улаза у објект.

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објект. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објекта. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи $r > 2,3$ м ради не сметаности полагања кабла кроз приводну цев. 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 објект, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до дистрибутивног KDS ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома. У дистрибутивном орману потребно је обезбедити наизменично напајање од 220V (у орману заједничке потрошње обезбедити посебан осигурач за КДС).

- Изградња унутрашњих тк инсталација коаксијалним и UTP кабловима:

Изградња унутрашњих тк инсталација у свим објектима је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За потребе реализације поменуте тк мреже предвиђена је унутрашња тк инсталација коаксијалним кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте тк мреже даје следеће препоруке за изградњу тк инсталације

- полагање коаксијалних инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод (систем звезда-са изведбама у зависности од спратности објекта) извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати коаксијалним кабловима RG-6 TRI-SHIELD, импедансе 75Ohm (препука Телекома, не користити коаксијални кабл RG-59), За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по један коаксијални кабл. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе коаксијалне каблове завршити у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној кутији димензија 200x200mm. Потребно је предвидети ММК са изведеним напајањем 220V.

Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује коаксијалним и UTP кабловима категорије 6 од терминалне кутије до сваког прикључног места.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, 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 на утврди другачије.

Изградња приводног KDS кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д. Телеком ће обезбедити потребну опрему (појачаваче, разделнике, одводнике, дистрибутивни орман) за изградњу разводне мреже у згради.

❖ Општи услови:

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (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 објекта).

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, 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 се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

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

Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

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.

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

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор 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.

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

Објект који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно Закону о планирању и изградњи.

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. 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 предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објект, 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 предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

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

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Digitally signed by
Dejan Grujić
200028130
Date: 2024.05.22
11:12:00 +02'00'

LEGENDA:

- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
- Građevinske parcele - GGP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- VIŠEPOSLOJNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački priljublji
- Nedostajuća infrastruktura planirane ulice
- Postojeći objekat P+1+Pk
- Vatne kote

Легенда:

- Постојећа тк канализација
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
- Подземни оптички каблови
- Условљена ПЕ цев
- Оријентационо упртано
- Телеком Србија а.д.
- 16.05.2024.

Dejan Grujić

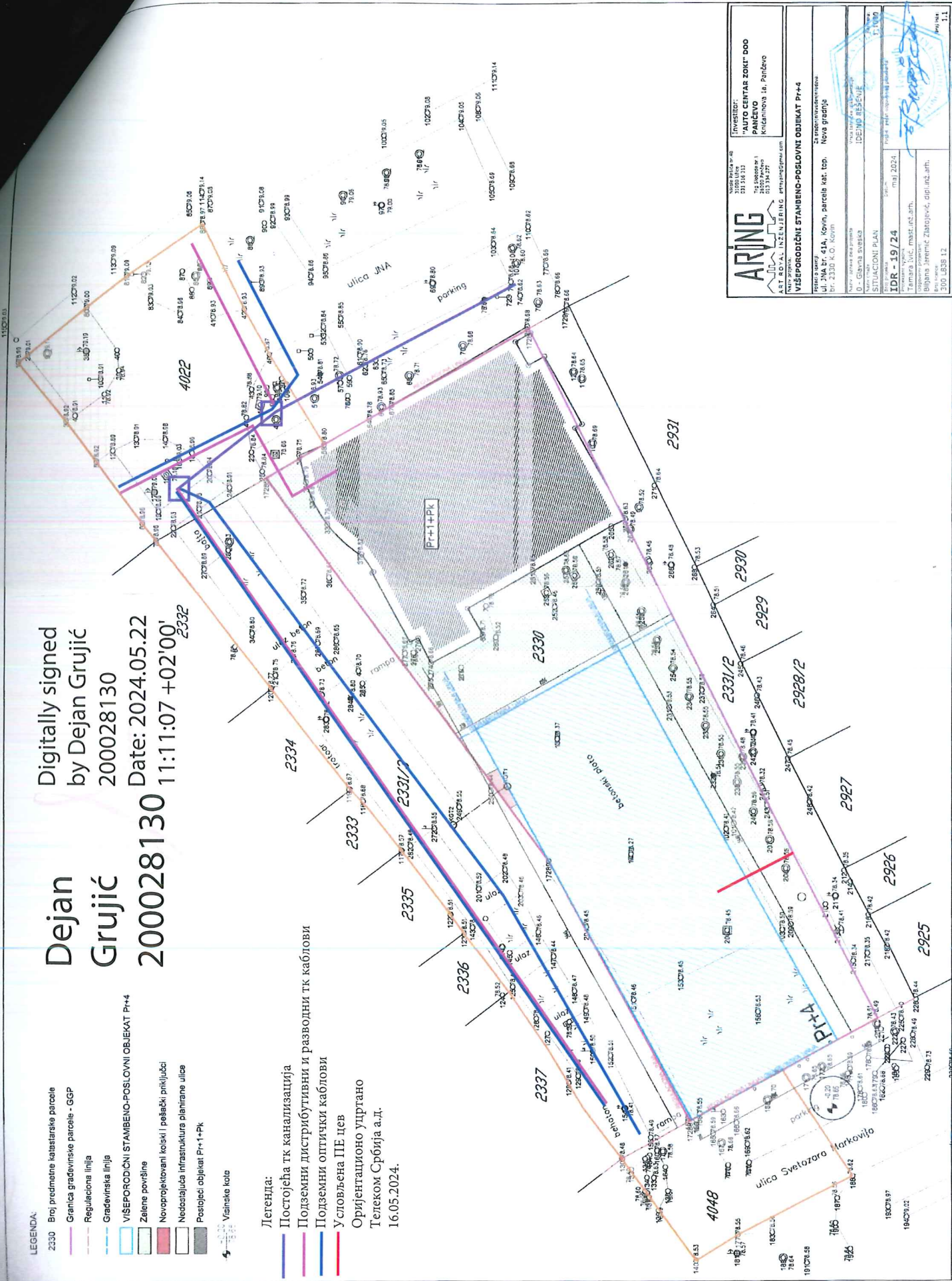
200028130

Digitally signed
by Dejan Grujić

200028130

Date: 2024.05.22

11:11:07 +02'00'



ARING ARHIT. ROV. INŽENJERING aringprojekcijski.com Investitor: "AUTO CENTAR ZOKI" DOO PANCEVO Kraljeva ul. 1a, Pancevo	
Projekat: 2. etazija Ulica JNA br. 41A, Kovin, bazele kat. tip. Nova gradnja Ulica: 2330 K.O. K.Ovin	
Višeposlojni stambeno-poslovni objekat P+4 23.05.2024. godine	
SITUACIONI PLAN O - GRAĐEVINSKE Ulica: 2330 K.O. K.Ovin	
IDR - 19/24 19.05.2024. godine Tamara Jukić, master in arch. Biljana Juretić, Zlatkojević, dipl. inž. arch. 200.0338.12	



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

Art Royal Inženjering
Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
Tel. 013344277

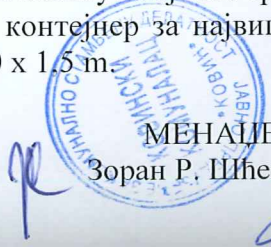
Investitor: „Auto Centar Zoki“ DOO
PIB: 101052563
MB: 08285438

Број: 03-1187/2-24
Дана: 27.05.2024.

Предмет: Издавање услова и података за „Auto Centar Zoki“ DOO Pančevo

На основу Вашег захтева бр. 03-1187/1-24 од 15.05.2024. год. за издавање услова и података из наше надлежности за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено – пословног објекта Пр+4 у улици ЈНА 41а на катастарској парцели 2330 КО Ковин, достављамо вам следеће информације:

1. Магистрални цевовод пијаће воде од азбест – цементног материјала, пречника 80 mm, пролази катастарском парцелом бр. 2331/2 КО Ковин у улици Ватрогасна.
2. Магистрални цевовод пијаће воде од ПЕ материјала, пречника 225 mm, пролази западном страном катастарске парцеле бр. 4048 КО Ковин у улици Светоза Марковића.
3. Притисак у магистралној водоводној мрежи у улици Светозара Марковића у Ковину износи цца 3,0 бара.
4. Магистрални канализациони цевовод пречника 200 mm од азбест цементног материјала пролази катастарском парцелом бр. 2331/2 КО Ковин у улици Ватрогасна.
5. Просечна дубина канализационе мреже у улици Ватрогасна у Ковину износи цца 2 метра.
6. Пре прикључења на водовод и канализацију, власник објекта је дужан да изгради водомерно и ревизионо окно прописаних димензија најдаље 1,50 m иза регулационе линије парцеле или у изузетним случајевима на јавној површини.
7. Водоводни и канализациони материјал, од прикључка на уличну мрежу до водомерног и ревизионог окна уграђује Ј.П. „Ковински Комуналац“.
8. Земљани радови за прикључење падају на терет инвеститора.
9. На местима где се траса водовода поклапа или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.
10. Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена Комуналном предузећу.
11. Након извршених радова, а пре затрпавања ровова, обавестити јавно предузеће да изађе на лице места и прегледа своје инсталације.
12. Сваки вишеспратни објект мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели. То подразумева да се, приликом пројектовања објекта, дефинише место у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. Нагиб подлоге извести тако да се отпадне воде са места за контејнере одливају у сливник. Друга могућност је да се површина уреди у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу. Објекти треба да буду опремљени типизираним контејнерима за смеће и то један контејнер за највише 15 станова. За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m.



МЕНАџЕР ТЕХНИЧКОГ СЕКТОРА

Зоран Р. Шиповић дипл.инж.произв.менаџм.



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 546/2

Дана: 11.06.2024.

П а н ч е в о

ЈЈ/ЈС

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2121) члана 107. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 534 од 13.05.2024. године странке Радован Јеремић Пр Пројектовање грађевинских и других објеката „Art Royal Inženjering“ из Панчева, Трг Слободе бр. 1 у име инвеститора "АУТО ЦЕНТАР ЗОКИ" ДОО из Панчева, Книћанинова 1а 35, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородично стамбеног – пословног објекта Пр+4, у улици ЈНА бр. 41а, Ковин, на кат. парц. бр. 2330 К.О. Ковин

И Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородично стамбеног – пословног објекта Пр+4, у улици ЈНА бр. 41а, Ковин, на кат. парц. бр. 2330 К.О. Ковин, може се изградити на основу следећих услова:

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

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода предметна локација се налази зони археолошких локалитета:

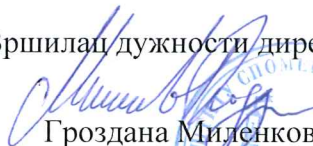
- Ковин, улица Дејана Бранкова бр. 66 – приликом копања темеља за подрумско степениште 2001. године, наишло се на гроб из 1. или 2. века н.е. који је укопан у слој насеља из гвозденог доба;
- Ковин, улица Дејана Бранкова – пронађен је амулет(култни привезак) из периода неолита.
- Ковин, ул. 4. Октобра – пронађена су два метална предмета, једна минђуша са тзв. „S“ завршетком и један привезак, који се могу датирати у 14-15. век;

стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода - добра која уживају заштиту на основу члана 29. Закона о културном наслеђу.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородично стамбеног – пословног објекта Пр+4, у улици ЈНА бр. 41а, Ковин, на кат. парц. бр. 2330 К.О. Ковин, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородично стамбеног – пословног објекта Пр+4, у улици ЈНА бр. 41а, Ковин, на кат. парц. бр. 2330 К.О. Ковин достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора


Гроздана Миленков



БРОЈ: 02-469/01-24
ДАТУМ: 3.6.2024.

ART ROYAL INŽENJERING
Трг Слободе бр. 1
ПАНЧЕВО

Предмет: Техничка информација-мишљење

На основу Вашег захтева достављамо Вам тражене податке:

1. Број катастарске парцеле за коју се издаје мишљење је 2330 КО Ковин.
2. Дистрибутивна гасна мрежа у насељеном месту Ковин урађена је од полиетиленских цеви за гасоводе.
3. За поменуту парцелу постоји могућност прикључења планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+4 на полиетиленски гасовод пречника Ø90 мм, који пролази десном страном у путном појасу улице ЈНА, страна према Основној школи „Ђура Јакшић“, кат. парцела број 2932 КО Ковин, а притисак гаса у том делу мреже износи 2 bar.(1 до max 4 bar)
4. Поменути гасовод на радном притиску од 2 бар има максимални капацитет од цца 600m³/h.
5. До парцеле инвеститора гас је потребно водити испод улице ЈНА, кат. парцела број 2932 до парцеле инвеститора где ће бити лоцирана мерно регулациона станица.
6. За пролаз гасовода потребно је кроз локацијске улове прибавити услове одн. сагласности имаоца јавних овлашћења.
7. Дубина полагања гасовода износи цца 0,8m у зеленој површини одн. 1,35 м испод саобраћајнице од горње ивице цеви до коте терена.
8. Најмање растојање подземних инсталација у паралелном вођењу мора бити 0,8m (изузетно 0,4m) од гасовода или гасних прикључака, а при укрштању 0,3m (изузетно 0,2m).
9. На местима укрштања гасовод мора бити изнад свих других инсталација.
10. Спољне ивице шахтова морају бити на најмањем растојању од 0,8m од гасовода или прикључка на гасовод. На гасоводу или прикључцима који пролазе поред шахтова мора се поставити заштитна цев у дужини од 1m испред и иза шахта (ширина шахта + 2m).
11. На местима где се траса гасовода поклапа са и/или пресеца трасу других инсталација, обавезан је ручни ископ за све радове.
12. Ово мишљење није предвиђено за локацијске услове.
13. Локацијски услови се издају преко ЦИС кроз ЦЕОП.

Обрадио:

Момчило

Момчило Џоговић, дипл. маш. инж.

Ј.П. „Ковин-гас”

директор Горан Тодоровић, дипл. ецц





Br.10/25

ART ROYAL INŽENJERING
UL.Trg Slobode br.1
Pančevo

Poštovani..

Na osnovu Vašeg zahteva za dostavljanje uslova za izgradnju objekta br.zahteva 19/24 od 13.01.2025.

Obzirom da je grejanje objekta predviđeno na prirodni gas, uslovi iz naše nadležnosti ne postoje i nisu ograničavajući faktor ni u jednom delu izgradnje vašeg objekta.

Kovin.14.01.2025

...

Direktor Te Controls doo Kovin
Dipl.maš.inž.Milojević Vladimir



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA ZA POTREBU IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO- ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4

D

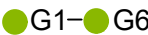
- | | |
|---|-----------|
| • Dispozicija parcele u odnosu na grad | P 1:20000 |
| • Granica obuhvata urbanističkog projekta | P 1:500 |
| • Plan postojećih objekata - plan rušenja | P 1:500 |
| • Plan namene površina urbanističkog projekta | P 1:500 |
| • Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije | P 1:500 |
| • Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture
sa priključcima na spoljnu mrežu | P 1:500 |

Broj tačke	Koordinate tačaka obuhvata plana	
	X(m)	Y(m)
G1	7 498 396.82	4 955 492.41
G2	7 498 404.50	4 955 478.94
G3	7 498 425.35	4 955 442.33
G4	7 498 340.81	4 955 400.52
G5	7 498 325.95	4 955 427.41
G6	7 498 321.35	4 955 435.72

Legenda:



Granica obuhvata UP-a



Tačke obuhvata UP-a

2330

Broj parcele



Regulaciona linija



Granica parcele na kojoj se gradi objekat

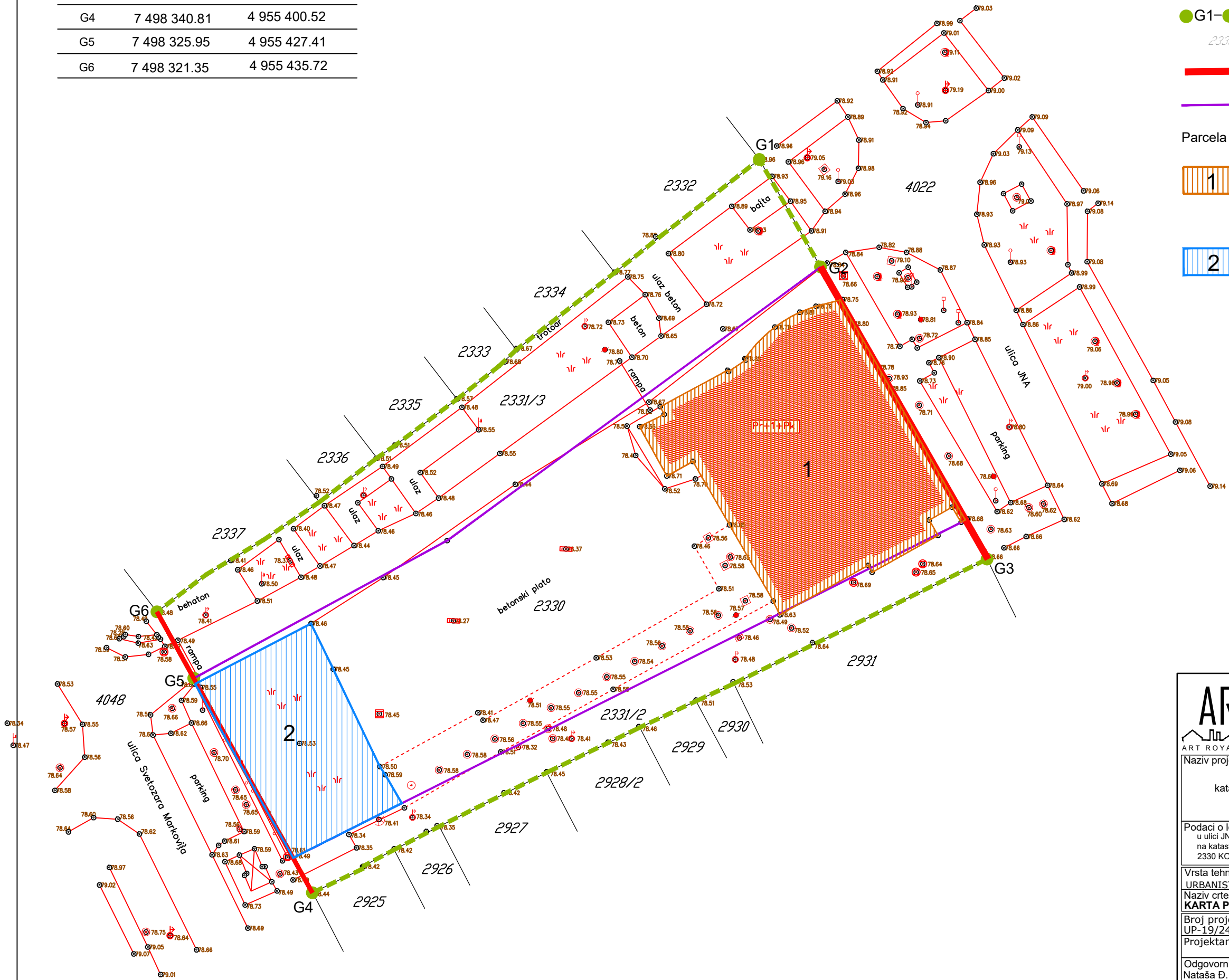
Parcela 2330 KO Kovin



OBJEKAT 1 Autobuske stanice Pr+1+Pk - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 2502.00m², objekat se zadržava na parceli.



OBJEKAT 2 Autobuska stanica Pr - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 358.00m², objekat predviđen za uklanjanje.



ARING ART ROYAL INŽENJERING		Nikole Pašića br.48 31000 Užice 031 516 313 Trg Slobode br.1 26000 Pančevo 013 334 277 artroyaling@gmail.com	Investitor: "Auto Centar Zoki" DOO Pančevo Kničaninova 1a, Pančevo
Naziv projekta: Urbanistički projekat za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4			
Podaci o lokaciji: u ulici JNA 41A, na katastarskoj parceli broj 2330 KO Kovin		Za građenje/izvođenje radova: Nova gradnja	
Vrsta tehničke dokumentacije: URBANISTIČKI PROJEKAT			
Naziv crteža: KARTA POSTOJEĆEG STANJA-PLAN RUŠENJA			Razmera: 1:500
Broj projekta: UP-19/24	Datum: februar 2025.	Potpis i pečat odgovornog urbaniste:  	
Projektant saradnik:			
Odgovorni urbanista: Nataša D. Mitreski, dipl.inž.arh.		Broj lista: 2	
Broj licence: 200 0809 05			

Broj tačke	Koordinate tačaka obuhvata plana	
	X(m)	Y(m)
G1	7 498 396.82	4 955 492.41
G2	7 498 404.50	4 955 478.94
G3	7 498 425.35	4 955 442.33
G4	7 498 340.81	4 955 400.52
G5	7 498 325.95	4 955 427.41
G6	7 498 321.35	4 955 435.72

Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka:

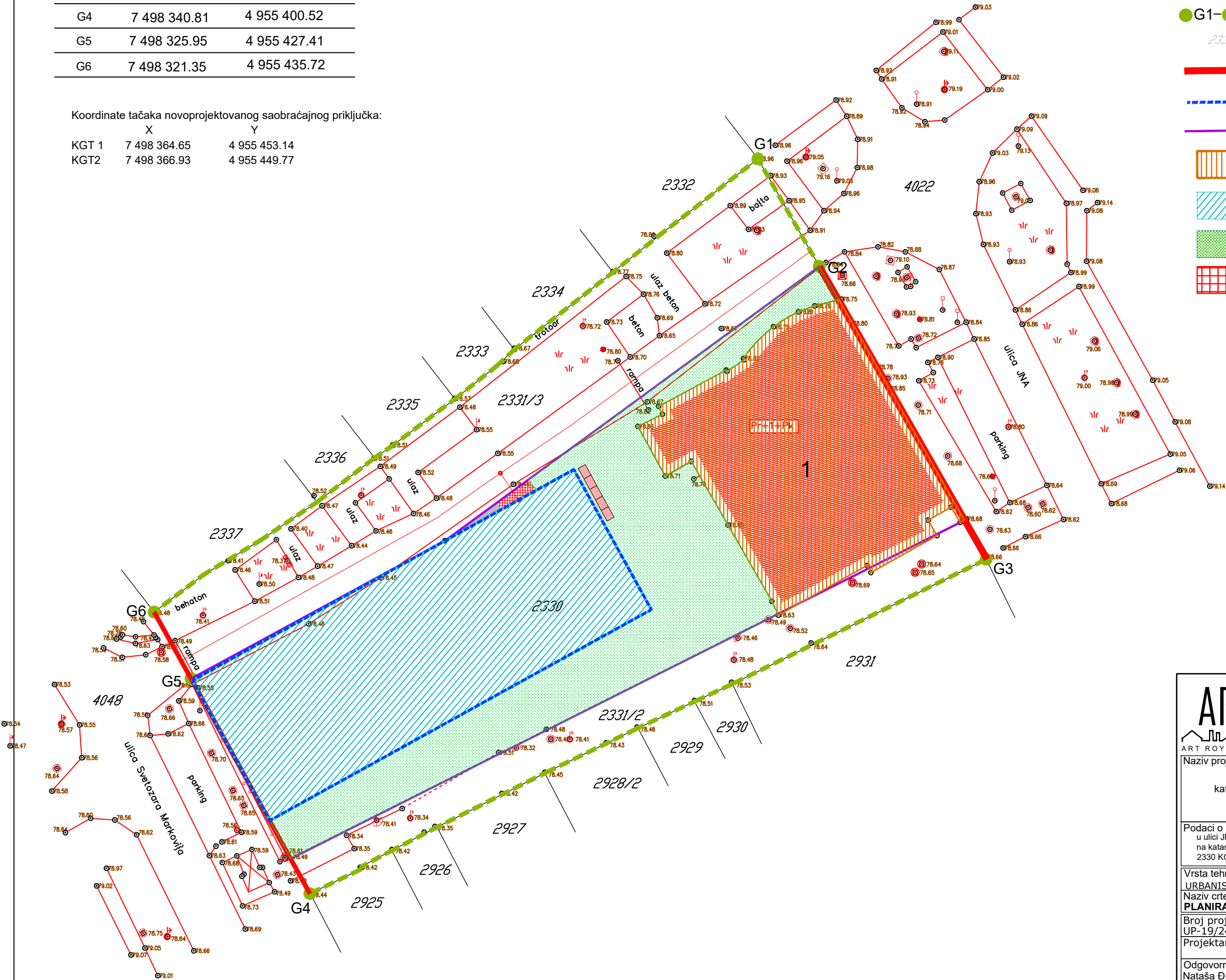
	X	Y
KGT 1	7 498 364.65	4 955 453.14
KGT2	7 498 366.93	4 955 449.77

Legenda:

- Granica obuhvata UP-a
- G1—G6

Tačke obuhvata UP-a
- 2330

Broj parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica parcele na kojoj se gradi objekat
- Postojeći objekat Autobuske stanice
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat P+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački prilaz



ARING

ART ROYAL INŽENJERING

Nikole Pašića br.48
31000 Užice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 334 277
artroyaling@gmail.com

Investitor:
"Auto Centar Zoki" DOO Pančevo
Kničaninova 1a, Pančevo

Naziv projekta:
Urbanistički projekat za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4

Podaci o lokaciji:
u ulici JNA 41A,
na katastarskoj parceli broj
2330 KO Kovin

Za građenje/izvođenje radova:
Nova gradnja

Vrsta tehničke dokumentacije:
URBANISTIČKI PROJEKAT
Naziv crteža:
PLANIRANA NAMENA POVRŠINA

Razmera:
1:500

Broj projekta:
UP-19/24
Projektant saradnik:

Datum:
februar 2025.

Potpis i pečat odgovornog urbaniste:

Odgovorni urbanista:
Nataša Đ. Mitreski, dipl.inž.arh.
Broj licence:
200 0809 05

Broj lista:
3

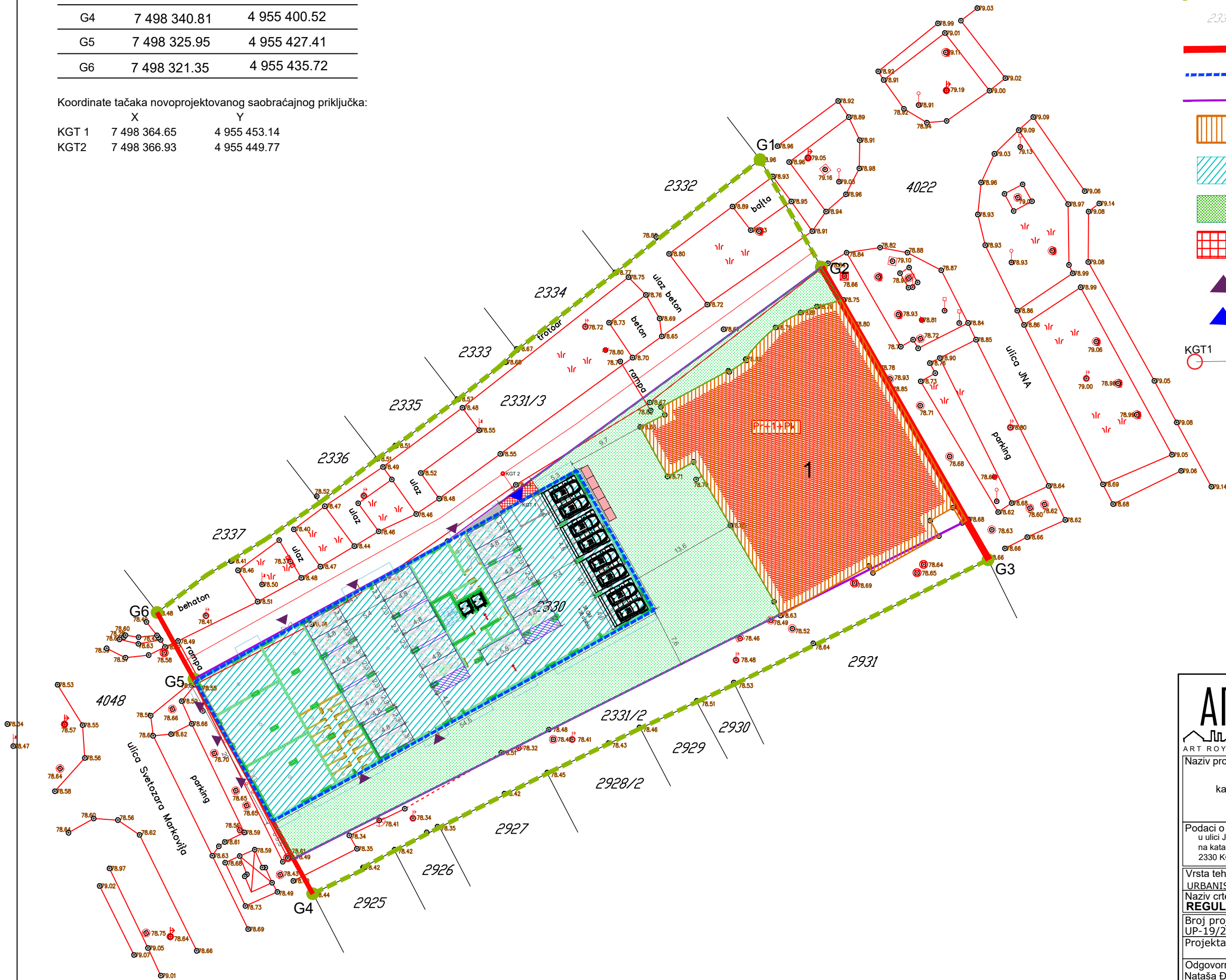
Broj tačke	Koordinate tačka obuhvata plana	
	X(m)	Y(m)
G1	7 498 396.82	4 955 492.41
G2	7 498 404.50	4 955 478.94
G3	7 498 425.35	4 955 442.33
G4	7 498 340.81	4 955 400.52
G5	7 498 325.95	4 955 427.41
G6	7 498 321.35	4 955 435.72

Koordinate tačka novoprojektovanog saobraćajnog priključka:

	X	Y
KGT 1	7 498 364.65	4 955 453.14
KGT 2	7 498 366.93	4 955 449.77

Legenda:

- Granica obuhvata UP-a
- Tačke obuhvata UP-a
- Broj parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica parcele na kojoj se gradi objekat
- Postojeći objekat Autobuske stanice
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat P+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački prilaz
- Pešački ulaz u objekat
- Kolski ulaz u objekat
- Saobraćajni priključak





ART ROYAL INŽENJERING

Nikole Pašića br.48
31000 Užice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 334 277
artroyaling@gmail.com

Investitor:
"Auto Centar Zoki" DOO Pančevo
Knićaninova 1a, Pančevo

Naziv projekta:

Urbanistički projekat za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele 2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+4

Podaci o lokaciji:
u ulici JNA 41A,
na katastarskoj parceli broj
2330 KO Kovin

Za građenje/izvođenje radova:
Nova gradnja

Vrsta tehničke dokumentacije:
URBANISTIČKI PROJEKAT

Naziv crteža:
REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

Razmera:
1:500

Broj projekta:
UP-19/24

Projektant saradnik:

Datum:
februar 2025.

Potpis i pečat odgovornog urbaniste:



Odgovorni urbanista:
Nataša Đ. Mitreski, dipl.inž.arh.

Broj licence:
200 0809 05

Broj lista:
4

Broj tačke	Koordinate tačaka obuhvata plana	
	X(m)	Y(m)
G1	7 498 396.82	4 955 492.41
G2	7 498 404.50	4 955 478.94
G3	7 498 425.35	4 955 442.33
G4	7 498 340.81	4 955 400.52
G5	7 498 325.95	4 955 427.41
G6	7 498 321.35	4 955 435.72

Koordinate tačaka novoprojektovanog saobraćajnog priključka:

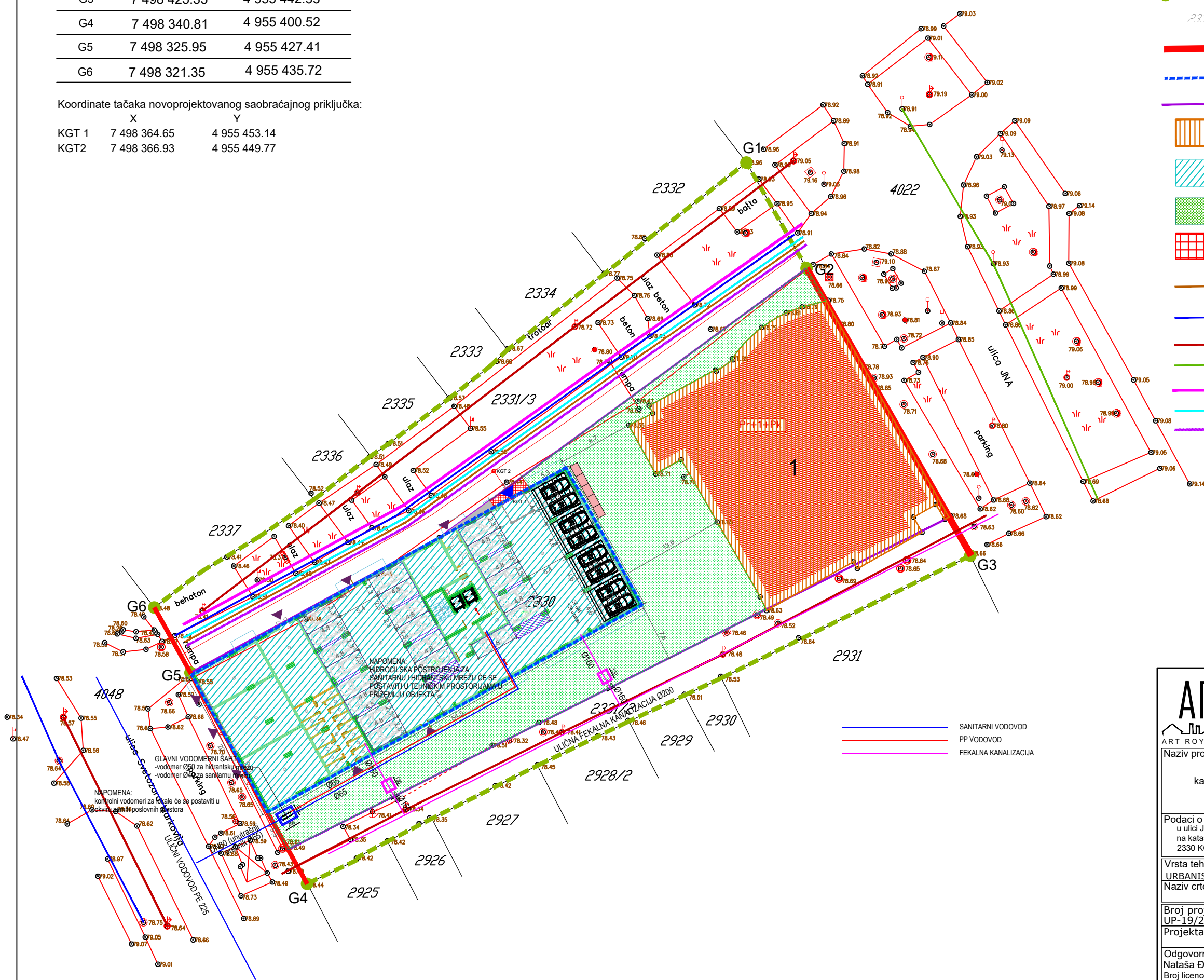
	X	Y
KGT 1	7 498 364.65	4 955 453.14
KGT2	7 498 366.93	4 955 449.77

Legenda:

- Granica obuhvata UP-a
- G1—G6

Tačke obuhvata UP-a
- 2330

Broj parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Granica parcele na kojoj se gradi objekat
- Postojeći objekat Autobuske stanice
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat P+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački prilaz
- trasa i predlog priključka na sistem fekalne kanalizacije
- vodovodna mreža
- elektro mreža
- gasovod
- postojeća TK kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni kablovi



IDEJNO REŠENJE

urbanističkog projekta za urbanističko - arhitektonsku razradu lokacije katastarske parcele
2330 KO Kovin, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta
spratnosti P+4

E

- GLAVNA SVESKA
- PROJEKAT ARHITEKTURE

0.1 NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor: **"Auto Centar Zoki" DOO Pančevo**
Knićaninova 1a, Pančevo

Objekat: **Višeporodični stambeno-poslovni objekat P+4**
ulica JNA br. 41A, Kovin
na parceli br. 2330 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Vrsta radova: nova gradnja

Glavni projektant: Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L838 12

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: IDR-19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o određivanju glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova
0.12.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 US, 50/13-US, 98/13 US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,
37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i
načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

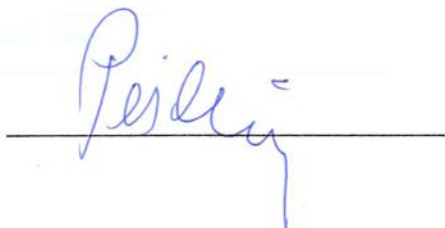
za izradu Idejnog rešenja za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, u ul.
JNA br. 41A, Kovin na kat. parceli br. 2330 K.O. Kovin, određuje se:

Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.....br. licence 300 L838 12

Investitor: "Auto Centar Zoki" DOO Pančevo

Odgovorno lice/zastupnik: Zoran Peševski

Potpis:



0.5 SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	Broj: IDR-19/24
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj: IDR-19/24

0.6 PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Glavni projektant: Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L838 12

Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: Art Royal Inženjering, Trg Slobode 1, 26000 Pančevo

Odgovorni projektant: Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L838 12

Potpis:

0.7 PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**OBJEKAT – VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Pr+4**

tip objekta:	Objekat u prekinutom nizu	
vrsta radova:	nova gradnja	
kategorija objekta:	V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	100%	Stambene zgrade sa tri ili više stanova - izdvojene stambene zgrade sa tri stana, za stalno stanovanje ili za povremeni boravak - Preko 2.000 m ² i P+4+Pk (Ps) - V - 112222
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije za naseljeno mesto Kovin („Službeni list opštine Kovin“ br.6/15, 15/2020, 19/2021)	
Grad/Opština:	Kovin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština objekta/radova koji su predmet zahteva:	2330 K.O. Kovin	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	2331/3 i 4048 K.O. Kovin	
broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela katastarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta/priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna i sl.) koji su predmet zahteva:	/	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u kolizaciji sa predmetnim radovima:	2331/3 i 4048 K.O. Kovin	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se nalaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	2331/3 i 4048 K.O. Kovin	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU: (DSEE, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasovod, telekomunikacije i dr.)	
Elektroenergetska distributivna mreža	
priključak na elektroenergetsku mrežu (instalacija/mreža):	Prema uslovima "Elektrodistribucije Pančevo"
Ukupan kapacitet	/
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	trofazno brojilo
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	Stanovi, 3x25A, 68kom x 17.25kW Poslovanje, 3x25A, 4kom x 17.25kW
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	Zajednička potrošnja, 3x25A, 1kom x 17.25kW Lift, 3x25A, 2kom x 17.25kW Hidrocil (protivpožarni), 3x16A, 1kom x 11.04kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Druga infrastruktura	
priključak na saobraćajnu infrastrukturu	Prema uslovima imaoca javnih ovlašćenja. Kolski pristup katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin je projektovan preko novoplanirane ulice na katastarskoj parceli 2331/3 K.O. Kovin kroz izgradnju nedostajuće infrastrukture, a sve u skladu sa uslovima imaoca javnih ovlašćenja.
priključak na vodovodnu mrežu	Prema uslovima JP "Kovinski komunalac" Kovin br. 03-1187/2-24 od 27.05.2024. U sklopu tehničkog opisa nalazi se hidraulički proračun.
priključak na kanalizacionu mrežu	Prema uslovima JP "Kovinski komunalac" Kovin br. 03-1187/2-24 od 27.05.2024. U sklopu tehničkog opisa nalazi se hidraulički proračun.
Priključak na atmosfersku kanalizacionu mrežu:	Prema uslovima JP "Kovinski komunalac" Kovin br. 03-1187/2-24 od 27.05.2024. U sklopu tehničkog opisa nalazi se hidraulički proračun.
Priključak na gasovodnu mrežu:	Projektom je predviđen novi priključak kapaciteta 66m ³ /h prema uslovima JP "Kovin-Gas" Kovin br. 02-469/01-24 od 3.6.2024. Grejanje objekta predviđeno je na gas.

0.7 OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OBJEKAT - VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Pr+4

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	2330 K.O. Kovin: 2802.00m ²
	ukupna BRGP:	5762.19m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	5762.19m ²
	ukupna NETO površina:	4923.89m ²
	BRUTO površina prizemlja:	1091.15m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	1091.15m ²
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+4
	visina objekta (venac, sleme, povučeni sprati dr.) prema lokacijskim uslovima:	Venac: 15.42m Sleme: 15.59m Atika: 15.97m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	Teren: 78.65m n.v. Venac: 94.07m n.v. Sleme: 94.24m n.v. Atika: 94.62m n.v.
	spratna visina:	Prizemlje: 3.17m Sprat: 3.00m
	broj stanova:	68 stambenih jedinica
	broj poslovnih prostora:	4 poslovne jedinice
	broj garaža/garažnih mesta:	Ukupno 72 mesta za parkiranje – od toga 36 garažnih mesta u prizemnoj garaži objekta i 36 parking mesta ostvareno u bloku. Prema kriterijumu jedno parking/garažno mesto na 1 stambenu jedinicu, odnosno 68 mesta za parkiranje. Kriterijum za poslovni prostor je minimum jedno parking mesto za svaki lokal – poslovnu jedinicu – projektom je predviđeno 4 poslovne jedinice, odnosno 4 mesta za parkiranje.
	broj parking mesta:	/
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada i kamene ploče
	orijentacija slemena:	SI-JZ
	nagib krova:	neprohodan ravan krov 2°
	materijalizacija krova:	šljunak
procenat zelenih površina:	minimalno pod zelenim nezastrtim površinama 30%	840.34 m ² - 30.00%
indeks zauzetosti:	maksimalno pod objektima 70%	Postojeći objekat 1 - 834.00m ² Predmetni višeporodični objekat 1091.15m ² UKUPNO 1925.15 m² - 68.71%
procenat popločanih površina:		36.51m ² - 1.29%
indeks izgrađenosti:	nije definisan	Postojeći objekat 1 - 2502.00m ² Predmetni višeporodični objekat 5762.19m ² UKUPNO - 2.95
Način grejanja:		Grejanje na gas
predračunska vrednost objekta:		205.180.000,00 rsd

* Napomena: U računanje urbanističkih parametara uzeta je u obzir i površina postojećeg objekta 1 koji se zadržava na parceli.

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS:

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA:

Na zahtev investitora urađeno je Idejno rešenje za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, u ulici JNA br. 41A. Predmetni objekat se nalazi u zoni centralnih sadržaja, u bloku broj 79, namena parcele je stambeno-poslovna zona.

Površina parcele je 2802.00 m².

Klimatska zona II, zona seizmičnosti VII.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI:

Na predmetnoj parceli **2330 K.O. Kovin**, površine 2802.00m², se nalaze **dva objekta**:

Objekat 1 – Autobuska stanica Pr+1+Pk - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 2502.00m², objekat se zadržava na parceli.

Objekat 2 - Autobuska stanica Pr - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 358.00m², objekat predviđen za uklanjanje.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Arhitektonskim rešenjem i projektom je predviđena izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4.

VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Pr+5

Objekat se nalazi u ul. JNA br. 41A, Kovin, br. kat. 2330 K.O. Kovin.

Arhitektonsko rešenje

Arhitektonskim rešenjem i projektom je predviđena izgradnja Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+4, sa 68 stambenih jedinica i 4 lokala – poslovna prostora. Objekat je u prekinutom nizu. Objekat se nalazi na regulacionoj liniji. Regulaciona linija ka ulici Svetozara Markovica se poklapa sa građevinskom linijom. U prizemlju objekta su planirani zajednički prostor komunikacije, garažni prostor (ukupno 36 garažnih mesta, od kojih su 2 rezervisana za osobe sa invaliditetom), 4 lokala, ostave i tehničke prostorije. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat su namenjeni za stanovanje. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat sadrže po 17 stanova. Svaka stambena jedinica sadrži: dnevni boravak, sobe, kuhinju, trpezariju, kupatilo, hodnik i terasu.

Na objektu je predviđen ravan neprohodan krov. Nagib ravnog krova je 2°. Krovna konstrukcija, tj. poslednja ploča je od armiranog betona. Dimenzionisanje krova je u svemu prema statičkom proračunu.

Konstrukcija

Objekat je fundiran u armiranom betonu MB 30. Projektom se predviđa konstruktivni sistem nosivih stubova. Međuspratna konstrukcija je AB ploča debljine 20cm. Dimenzionisanje konstrukcije je u svemu prema statičkom proračunu.

Izolacija

Objekat je zaštićen od hidrostatičkog uticaja postavljanjem horizontalne i vertikalne hidroizolacije.

Obrada unutrašnjih površina

Zidovi

Svi unutrašnji zidovi malterisani su produžnim malterom u dva sloja, sa prethodnim prskanjem cementnim malterom. Završna obrada zidova je sa dva premaza poludisperzne boje, sa prethodnim gletovanjem. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom prostorije, dok se u kuhinji zidovi oblažu keramičkim pločicama do visine 150cm, od nivoa gotovog poda.

Podovi

Pod je od betona. Podna obloga su keramičke pločice i parket.

Br. projekta: IDR-19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

Obrada spoljašnih površina

Zidovi

Svi spoljašni zidovi su sa svih strana obloženi fasadnim malterom i kamenim pločama. Ugradnjom tremoizolacije od 10cm, zadovoljavaju se kriterijumi Zakona o energetskej efikasnosti.

Spoljna stolarija

Prozori i vrata su PVC stolarija, zastakljeni termoizolacionim staklom. Spoljna PVC stolarija se radi po narudžbi i prema dimenzijama sa lica mesta.

Limarski radovi

Limarski radovi na objektu, olučne vertikale i horizontale, kao i sve opšivke, prozorske solbanke i ventilacione glave uraditi od pocinkovanog lima debljine 0.55 mm, kvalitetno sa potrebnim širinama i potrebnim preklopima. Fasada se radi u kombinaciji demit fasade i kamenih ploča.

Grejanje

Ovim projektom grejanje je predviđeno **gas**.

Protivpožarna zaštita

Objekat je opremljen hidrocilskim postrojenjem za protivpožarnu mrežu i unutrašnjom hidrantskom mrežom.

KOMUNALNI KAPACITETI

Priključak na saobraćajnu infrastrukturu

Za planiranu izgradnju objekta na kat. parceli 2330 K.O. Kovin urađeno je saobraćajno rešenje - plan saobraćaja, kojim su obezbeđeni optimalni saobraćajni uslovi na parceli.

Kolski pristup katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin je projektovan preko saobraćajnog priključka širine 5m i planirane ulice na katastarskoj parceli 2331/3 K.O. Kovin, a sve u skladu sa uslovima Odeljenja za urbanizam i stambeno komunalne poslove Opštinske uprave Kovin, br. 351-12/2025 od 28.01.2025. god.

Koordinate saobraćajnog priključka:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

Ukupno 72 mesta za parkiranje – od toga 36 garažnih mesta u prizemnoj garaži objekta i 36 parking mesta ostvarenih u bloku. Prema kriterijumu jedno parking/garažno mesto na 1 stambenu jedinicu – odnosno 68 mesta za parkiranje.

Kriterijum za poslovni prostor je minimum jedno parking mesto za svaki lokal – poslovnu jedinicu – projektom je predviđeno 4 poslovne jedinice, odnosno 4 mesta za parkiranje.

TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta Pr+4, na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, u ulici JNA br. 41a, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.

U objektima su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- unutrašnja hidrantska mreža
- fekalna kanalizaciona mreža

SANITARNA I PROTIVPOŽARNA VODOVODNA MREŽA:

Kapacitet sanitarnog vodovoda predmetne parcele je 249,50 J.O. $Q = 3,95$ lit/sec;

Kapacitet unutrašnje hidrantske mreže $Q = 5$ lit/sec.

Merenje potrošnje vode je preko dva glavna vodomera:

-Glavni vodomer Ø50 za hidrantsku mrežu

-Glavni vodomer Ø40 za sanitarnu mrežu

koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije. Pristup je preko šaht poklopca iz prizemlja.

Glavni vodovodni razvod vodi se od glavnih vodomera u zemlji, do ulaska u objekat a zatim do hidrocilskog postrojenja za sanitarni vodovod i posebnom granom do hidrocilskog uređaja za hidrantsku mrežu. Od hidrocila za sanitarnu mrežu vodi se vod do kontrolnih vodomera svakog korisnika, kao i do lokala koji će takodje imati svoje kontrolne vodomere. Sistem razvoda sanitarne tople i hladne vode izveden je tako što se potrošači u objektu hladnom vodom snabdevaju direktno iz mreže dok je snabdevanje toplom vodom iz električnih bojlera. Temperatura tople vode koja izlazi iz boileru je 60°C.

Vodovodna sanitarna mreža je predviđena od PE i PP cevi i fittinga. Cevna mreža je od propilenskih cevi N.P.10.

Cevi vidno postavljene za hidrantsku mrežu su čelično pocinkovane, a za sanitarnu mrežu, cevi su izolovane termoizolacijom „Plamfleksa“ $d = 3$ cm. Cevi za konstrukciju moraju biti pričvršćene na svakih 1.5-2m, i obavezno ih odmaknuti 6cm od zida, radi održavanja higijene.

Sa obzirom da je objekat spratnosti P+4 i da voda ne doseže do poslednjeg točućeg mesta sa potrebnim pritiskom od 0,5 bara, postaviće se hidrocilsko postrojenje koje će se locirati prizemnom delu objekta. Hidrocilsko postrojenje će biti tipa: „RX4-6 /1 FR+1FR“, sa dve pumpe, $H = 10-53$ m, $Q = 40-180$ l/min, $2 \times 1,1$ kw, Proizvođač „Impeler“ ili drugi proizvođač istih karakteristika.

Hidrauličkim proračunom je određena količina hladne vode i dimenzionisani su vodomerni uređaji, dimenzije priključne cevi za snabdevanje vodom i neophodan pritisak u spoljnoj mreži za nesmetano funkcionisanje sistema.

Razvod vode izveden je kao granati razvod.

Na čitavoj mreži razvoda tople i hladne vode predviđeni su segmentni-revizioni zatvarači koji u slučaju havarije mogu da isključe potrošačke vodovodne vertikale, kao i potrošačke grane na svakoj etaži, tj sanitarne blokove.

Kompletan razvod instalacije vode - razvodnih grana će se izraditi unutar slojeva poda kao I u visini priključka dok će vodovodne vertikale biti postavljene skriveno u zidovima.

Na spojevima vertikalna sa razvodnim horizontalnim instalacijama - granama će se ugraditi revizioni ventili. Kompletan razvod instalacije tople i hladne vode će se izraditi od PP-R i PE cevi sa varenim spojevima, a cjevi će se izolovati termo izolacijom.

U šahti za smeštaj vodomera će se ugraditi sva potrebna oprema i armatura vodomera.

Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomeri u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

Sa obzirom da je visina poslednje etaže gde ljudi hodaju veća od 12m potrebno je obezbediti unutrašnju hidrantsku mrežu sa istovremenim radom dva zidna hidranta.

U skladu sa zahtevima i odredbama PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA HIDRANTSKU MREŽU ZA GAŠENJE POŽARA, objekat se štiti od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom sa zidnim požarnim hidrantima uz istovremeni rad 2 požarna hidranta kapaciteta po 2.5 l/s t.j ukupno 5.0 l/s I sa dva spoljna hidranta koji se nalaze u neposrednoj blizini objekta, a ne dalje od 80metara od objekta, koji daju jos 10 l/s.

Obzirom da pritisak u postojećem vodovodnom sistemu iznosi 35 bara i ne zadovoljava naše potrebe za hidrantsku mrežu odnosno, najmanji predviđeni protok od 5 lit/sek, sa istovremenim radom dva zidna unutrašnja hidranta Ø52mm sa potrebnim pritiskom na mlaznici minimalnim 2,5 bara, predviđeno je postrojenje za povišenje pritiska

- hidrostanica za za hidrantsku mrežu:

„C32-200B/1+1“ , sa dve pumpe – RADNA+REZERVNA , H=42.5-55.7m, Q=1,6-10 l/s, (1+1) * 5.5 kw proizvođač “Impeler” ili drugog proizvođača sa istim karakteristikama.

Protivpožarni hidranti su smešteni u limene ormariće, gde je smešten i aparat za suvo gašenje požara, S9. Hidrante povezati na vodovodnu instalaciju preko hidrostanice, do vodomera u šahtu, koju treba po završetku ispitati na pritisak od 12 bara (uz prisustvo nadležnih organa) i blindirati.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

UKUPAN KAPACITET FEKALNE KANALIZACIJE JE Q=19,90 lit/sec. Sa obzirom na razudjenost objekta kao i na kapacitet isprojektovace se dva priključka prečnika 160mm koji se priključuju na uličnu mrežu Ul. Vatrogasna, u kojoj postoji mreža prečnika 200mm. Kapacitet priključka br.1 je Q=13,69 lit/sec a priključka br. 2 Q=13.39 lit/sec.

Revizioni šahtovi fekalne kanalizacije nalaziće se u šahti neposredno iza regulacione linije. Pristup je preko šaht poklopca iz prizemlja.

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikalna koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikalna vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod dalje nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim prilogima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150.

Kompletan razvod instalacije kanalizacije će se izraditi iz PP kanalizacionih cevi. Horizontalni razvod kanalizacije etaže će se izvoditi u visini priključaka kao I u sloju košuljice.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Odvođenje atmosferskih voda će se regulisati delom na sopstvenoj parceli, a delom na javnoj površini. Uslovno čiste vode će se odvesti u zelenu površinu, dok će se garažne zauljene vode tretirati separatorom, nakon koga će se prečišćene vode usmeriti ka fekalnoj kanalizaciji.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Vlajić Beba, mast.inž.građ.

Br.licence 420 I 0107319

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNOG VODOVODA

$Q = 0.25 \times (\Sigma JO)^{1/2}$

SANITARNI		BROJ		JO		Σ JO
OBJEKTI		IZLIVA				
		kom		lit / sec		lit / sec
umivaonik		83		0.50		41.50
WC šolja		83		0.25		20.75
mv		68		0.50		34.00
kada		68		1.00		68.00
sudopera		68		1.00		68.00
ms		68		0.25		17.00
trokadero		1		0.25		0.25

249.50

ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda Q = **3.95** lit / sec

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:**PRORACUN CELOG OBJEKTA**

NAPOMENA : proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	83	0.50	41.50	7.00	0.17	0.99
WC šolja	83	6.00	498.00	7.00	2.00	11.62
mv	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
kada	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
sudopera	68	1.00	68.00	7.80	0.67	3.55
ms	68	0.50	34.00	7.80	0.22	1.17
trokadero	1	2.50	2.50	19.80	1.20	0.24
	439				UKUPNO	19.90

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **19.90** lit / sec

PRORACUN PRIKLJUČKA 1

NAPOMENA: proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	42	0.50	20.75	9.50	0.17	0.67
WC šolja	42	6.00	249.00	9.50	2.00	7.89
mv	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
kada	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
sudopera	34	1.00	34.00	10.70	0.67	2.44
ms	34	0.50	17.00	10.70	0.22	0.80
trokadero	1	2.50	2.50	19.80	1.20	0.24
	220				UKUPNO	13.63

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **13.63** lit / sec

Usvajaja se priključak **Ø 160** - položen sa padom od 2%, punjenje 0.7 d

Punjenje cevi **≈ 0.7 D**

Q = **14.30** lit / sec

ϑ = **1.09** m / sec

PRORACUN PRIKLJUČKA 2

NAPOMENA: proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

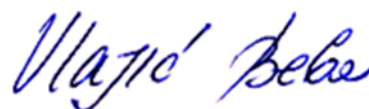
SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	42	0.50	20.75	9.50	0.17	0.67
WC šolja	42	6.00	249.00	9.50	2.00	7.89
mv	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
kada	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
sudopera	34	1.00	34.00	10.70	0.67	2.44
ms	34	0.50	17.00	10.70	0.22	0.80
trokadero	0	2.50	0.00	19.80	1.20	0.00
	219				UKUPNO	13.39

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **13.39** lit / secUsvajaja se priključak **Ø 160** - položen sa padom od 2%, punjenje 0.7 dPunjenje cevi **≈ 0.7 D**Q = **14.30** lit / secv = **1.09** m / sec

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Vlajić Beba, mast.inž.građ.

Br.licence 420 I 0107319



0.9 SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA

NAZIV I OZNAKA POSEBNOG DELA:	SPRAT	STRUKTURA	NETO POVRŠINA
GARAŽA			
GM1, GM2	PR	parking platforma za 4 vozila (GM1, GM2, GM3, GM4)	24.33
GM5, GM6	PR	parking platforma za 4 vozila (GM5, GM6, GM7, GM8)	24.36
GM9,GM10	PR	parking platforma za 4 vozila (GM9, GM10, GM11, GM12)	24.34
GM13,GM14	PR	parking platforma za 4 vozila (GM13, G14, GM15, GM16)	24.36
GM17	PR	garažno mesto	11.04
GM18	PR	garažno mesto	11.01
GM19	PR	garažno mesto	11.04
GM20	PR	garažno mesto	10.96
GM21	PR	garažno mesto	11.04
GM22	PR	garažno mesto za osebe sa invaliditetom	17.21
GM23	PR	garažno mesto	11.00
GM24	PR	garažno mesto	11.04
GM25	PR	garažno mesto	11.00
GM26	PR	garažno mesto	11.00
GM27	PR	garažno mesto	11.04
GM28	PR	garažno mesto	11.04
GM29	PR	garažno mesto za osebe sa invaliditetom	17.48
GM30	PR	garažno mesto	11.04
GM31	PR	garažno mesto	10.97
GM32	PR	garažno mesto	10.96
GM33	PR	garažno mesto	10.87
GM34	PR	garažno mesto	11.00
GM35	PR	garažno mesto	11.04
GM36	PR	garažno mesto	11.04
GM37	PR	garažno mesto	11.04
STANOVI			
STAN 1	1.	dvoiposoban	72.80
STAN 2	1.	dvosoban	51.39
STAN 3	1.	dvosoban	51.92
STAN 4	1.	dvosoban	53.42
STAN 5	1.	dvoiposoban	60.04
STAN 6	1.	dvosoban	47.78
STAN 7	1.	dvosoban	45.96
STAN 8	1.	dvosoban	46.85
STAN 9	1.	dvosoban	48.96
STAN 10	1.	dvosoban	45.37
STAN 11	1.	dvosoban	49.15
STAN 12	1.	dvosoban	48.91
STAN 13	1.	dvosoban	46.29

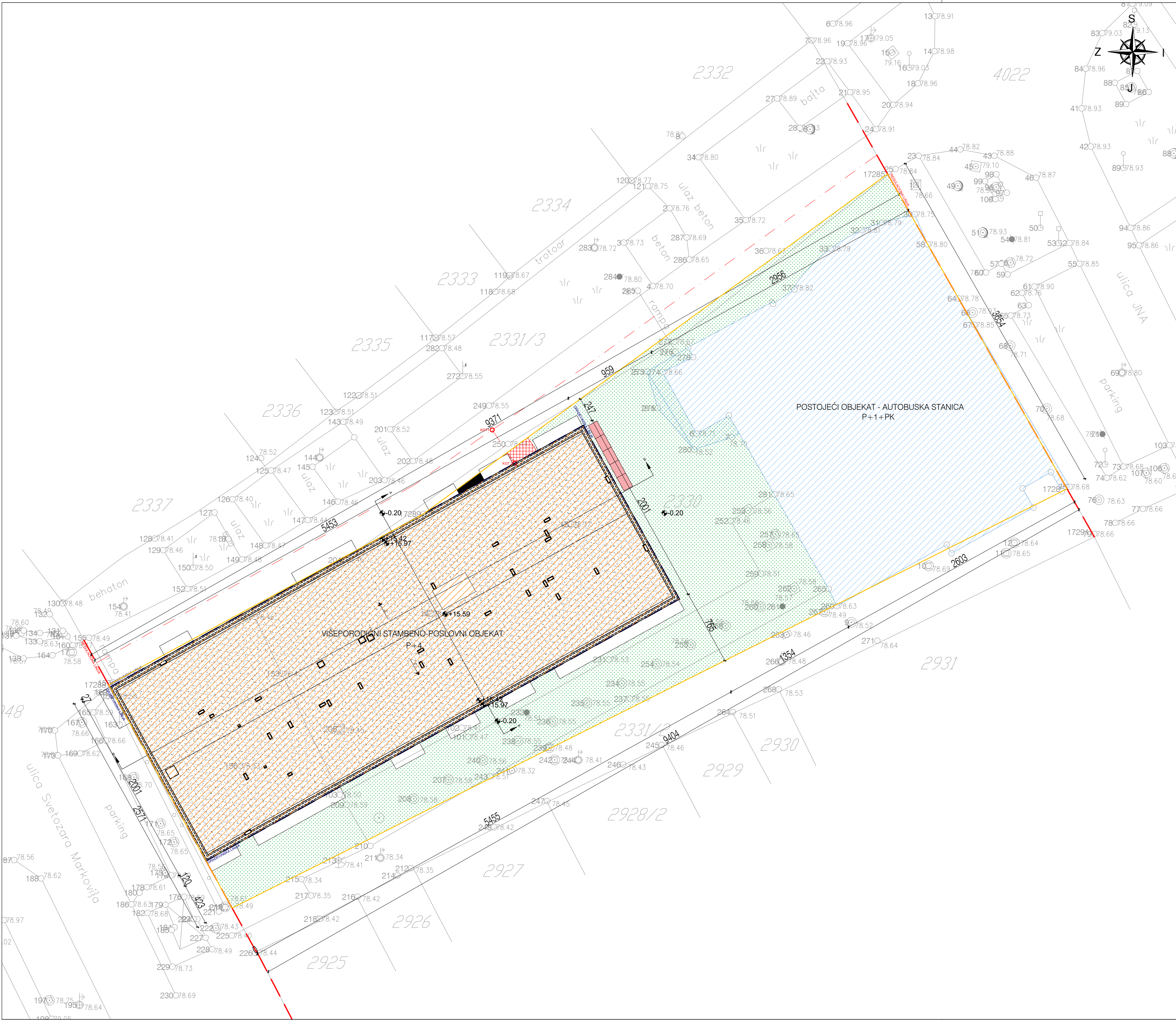
Br. projekta: IDR-19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

STAN 14	1.	dvosoban	52.42
STAN 15	1.	trosoban	70.68
STAN 16	1.	dvosoban	51.67
STAN 17	1.	dvosoban	50.27
STAN 18	2.	dvoiposoban	72.80
STAN 19	2.	dvosoban	51.39
STAN 20	2.	dvosoban	51.92
STAN 21	2.	dvosoban	53.42
STAN 22	2.	dvoiposoban	60.04
STAN 23	2.	dvosoban	47.78
STAN 24	2.	dvosoban	45.96
STAN 25	2.	dvosoban	46.85
STAN 26	2.	dvosoban	48.96
STAN 27	2.	dvosoban	45.37
STAN 28	2.	dvosoban	49.15
STAN 29	2.	dvosoban	48.91
STAN 30	2.	dvosoban	46.29
STAN 31	2.	dvosoban	52.42
STAN 32	2.	trosoban	70.68
STAN 33	2.	dvosoban	51.67
STAN 34	2.	dvosoban	50.27
STAN 35	3.	dvoiposoban	72.80
STAN 36	3.	dvosoban	51.39
STAN 37	3.	dvosoban	51.92
STAN 38	3.	dvosoban	53.42
STAN 39	3.	dvoiposoban	60.04
STAN 40	3.	dvosoban	47.78
STAN 41	3.	dvosoban	45.96
STAN 42	3.	dvosoban	46.85
STAN 43	3.	dvosoban	48.96
STAN 44	3.	dvosoban	45.37
STAN 45	3.	dvosoban	49.15
STAN 46	3.	dvosoban	48.91
STAN 47	3.	dvosoban	46.29
STAN 48	3.	dvosoban	52.42
STAN 49	3.	trosoban	70.68
STAN 50	3.	dvosoban	51.67
STAN 51	3.	dvosoban	50.27
STAN 52	4.	dvoiposoban	72.80
STAN 53	4.	dvosoban	51.39
STAN 54	4.	dvosoban	51.92
STAN 55	4.	dvosoban	53.42
STAN 56	4.	dvoiposoban	60.04
STAN 57	4.	dvosoban	47.78
STAN 58	4.	dvosoban	45.96
STAN 59	4.	dvosoban	46.85
STAN 60	4.	dvosoban	48.96
STAN 61	4.	dvosoban	45.37
STAN 62	4.	dvosoban	49.15
STAN 63	4.	dvosoban	48.91
STAN 64	4.	dvosoban	46.29
STAN 65	4.	dvosoban	52.42
STAN 66	4.	trosoban	70.68

STAN 67	4.	dvosoban	51.67
STAN 68	4.	dvosoban	50.27

0.12 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA		
PARAMETRI IZ PLANA		OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE		2802m ²
NETO POVRŠINA OBJEKTA		4923.89m ²
BRGP		5762.19m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 70%	ukupno 68.71%
INDEKS IZGRADENOSTI		ukupno 2.95
BR. FUNKCIONALNIH JEDINICA		68 stambenih i 4 poslovne funkcionalne jedinice
BR. MESTA ZA PARKIRANJE		72
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA NA PARCELI	min. 30%	30.00%
BILANS OSTVARENIH POVRŠINA PARCELI		
P BRUTO POD OBJEKTIMA	1091.15m ² +834m ²	68.71%
P BRUTO POPLOČANIH POVRŠINA	36.51m ²	1.29%
P BRUTO ZELENIH POVRŠINA	840.34m ²	30.00%
UKUPNO	2802m ²	100%

LEGENDA:

- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Pr+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački priključci
- Popločane površine
- Postojeći objekat Pr+1+Pk

KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

Nikole Pašića br.48
31000 Ulice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 534 277

artroyal.in2enjeriing@gmail.com

Investitor:

AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knjižaninova, br.1a, Pančevo

Podaci o lokaciji:
ul. JNA br.41A, Kovin
parcels kat. top. br. 2330
K.O. Kovin

Za građenje/izvođenje radova:
Nova gradnja

Naziv i oznaka dela projekta:
IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke dokumentacije:
0 - GLAVNA SVESKA

Naziv objekta:
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI

Datum: februar 2025.

Razmera: 1:250

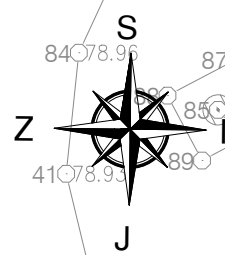
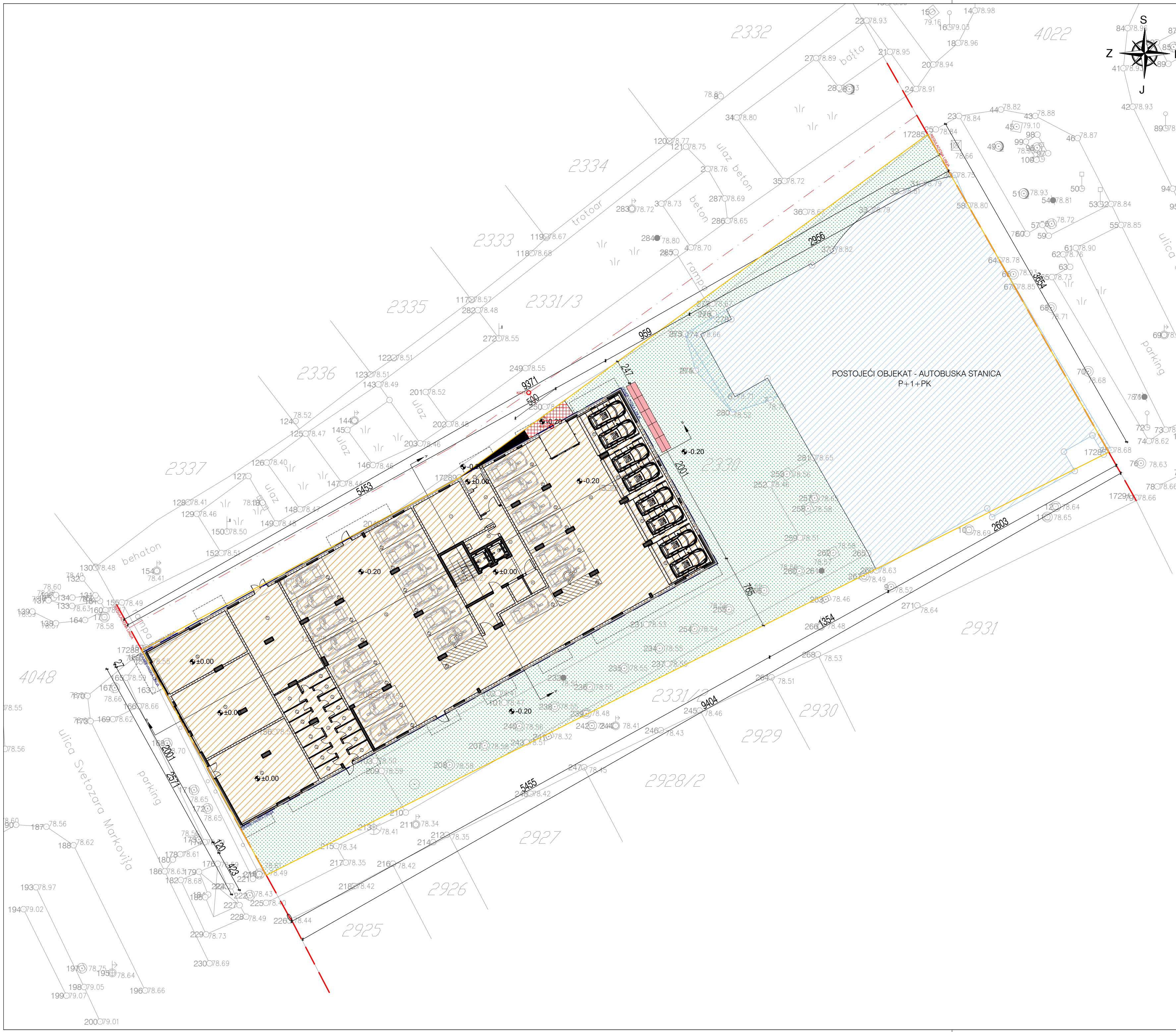
Projekat: **IDR - 19/24**

Projekat saradnik:

Glavni projektant:
Biljana R. Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence:
300 L838 12

Broj lista:
1.1



- LEGENDA:**
- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
 - Granica građevinske parcele - GGP
 - Regulaciona linija
 - Građevinska linija
 - VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Pr+4
 - Zelene površine
 - Novoprojektovani kolski i pešački priključci
 - Popločane površine
 - Postojeći objekat Pr+1+Pk

KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

ART ROYAL INŽENJERING

Nikole Pašića br.48
31000 Ulsice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 304 277

artroyal@gmail.com

Investitor:
AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knjanićinova, br.1a, Pančevo

Naziv projekta:
VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+4

Podaci o lokaciji: ul. JNA br.41A, Kovin parcels kat. top. br. 2330 K.O. Kovin	Za građenje/izvođenje radova: Nova gradnja
---	---

Naziv i oznaka dela projekta: IDEJNO REŠENJE	Vrsta tehničke dokumentacije: 0 - GLAVNA SVESKA
--	---

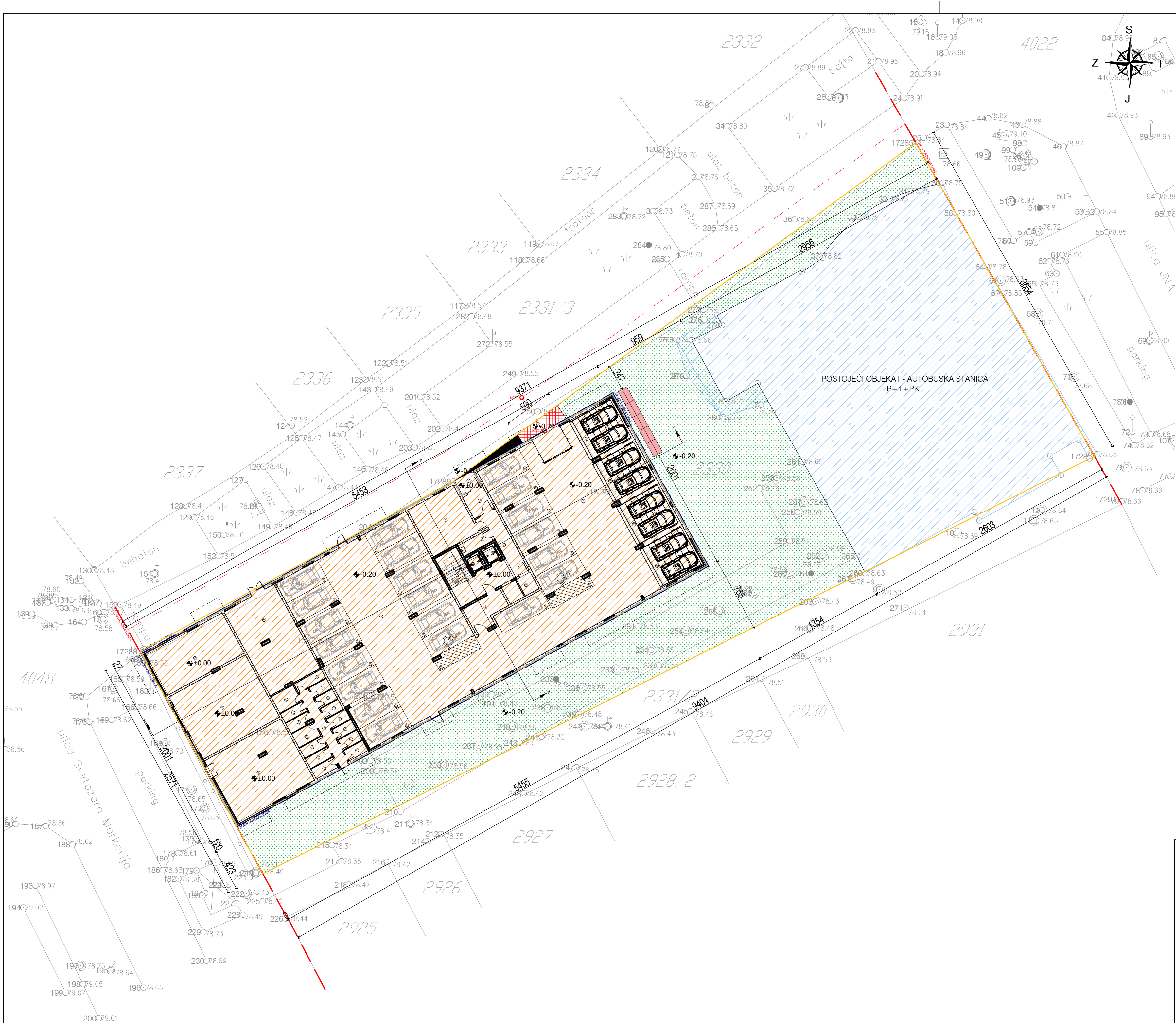
Naziv ureda: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	Razmera: 1:250
---	--------------------------

Ime projekta: IDR - 19/24	Datum: februar 2025.
-------------------------------------	--------------------------------

Projektant saradnik:

Glavni projektant: Biljana R. Jeremić Zlatović, dipl.inž.arh.	Proj. licenca: 300 L838 12
--	-------------------------------

Broj lista:
1.2



LEGENDA:

- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Pr+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački priključci
- Popločane površine
- Postojeći objekat Pr+1+Pk

KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

ART ROYAL
ART ROYAL INŽENJERING
Nikole Pašića br.48
31000 Ulsice
031 516 313
Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 334 277
artroyal@gmail.com

Investitor:
AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knjižaninova, br.1a, Pančevo

VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+4

Podaci o lokaciji: ul. JNA br.41A, Kovin
parcelsa kat. top. br. 2330
K.O. Kovin

Za građenje/izvođenje radova: Nova gradnja

Naziv i oznaka dela projekta: IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke dokumentacije: 0 - GLAVNA SVESKA

Naziv crteža: SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA

Broj projekta: **IDR - 19/24**

Datum: februar 2025.

Projektant saradnik: Biljana R. Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

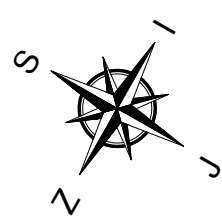
Glavni projektant: Biljana R. Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L838 12

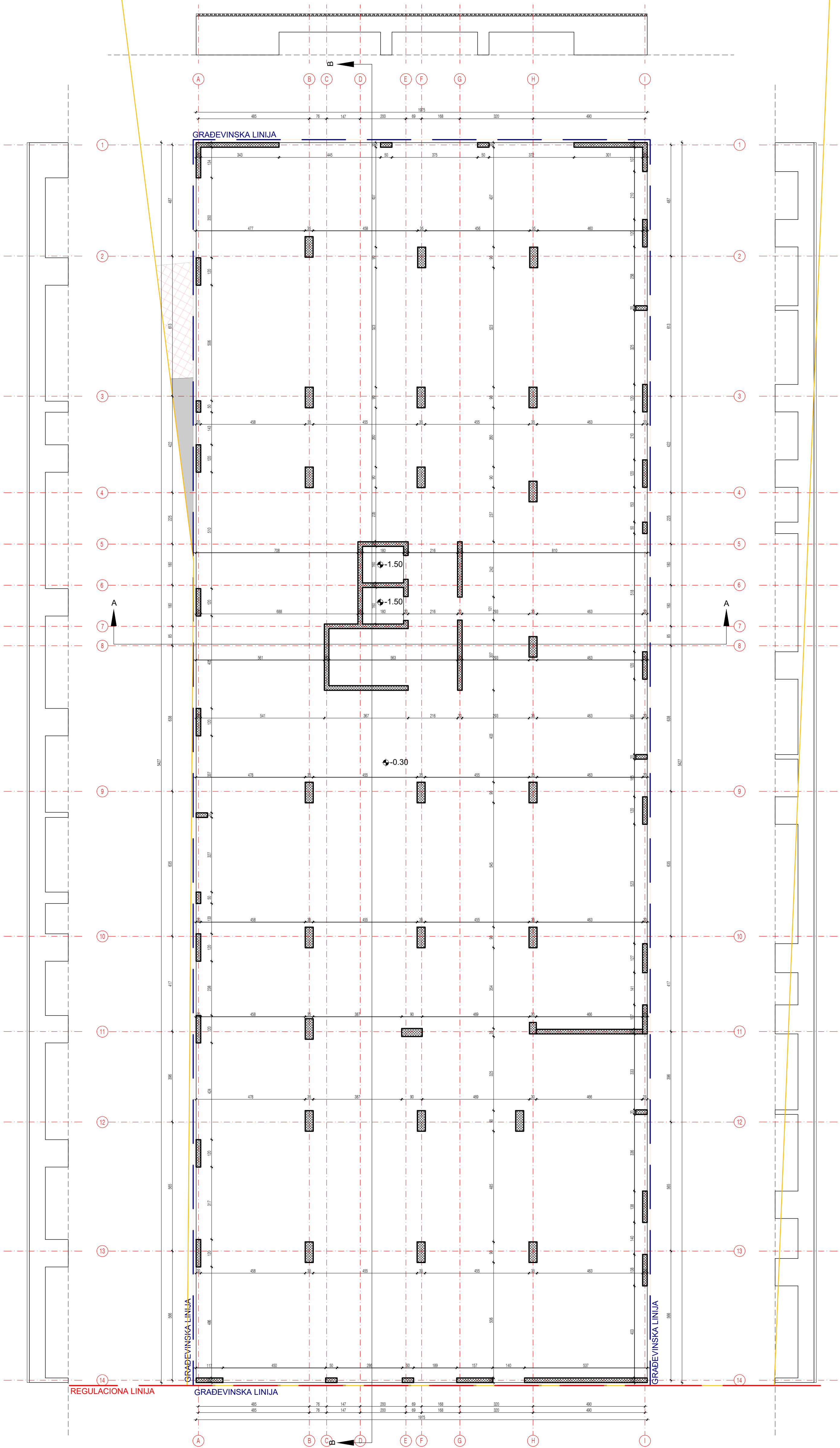
Razmera: 1:250

Podpis i pečat glavnog projektanta:

Broj lista: 1.3



REGULACIONA LINIJA



ARING ARHITEKTI IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	Miroslav Petrović Sr. arh. 1300000000 011 516 513 17g. Velimira St. 1 20000 Novi Sad ar@aring.rs aring.rs	Investitor: AUTO CENTAR ZOKI DOO ul. Kraljice Marije, br. 1a, Pančevo Novi gradnja
Naziv objekta: VIŠEPOSRODNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+4		
Projektant: Biljana R. Jeremić, Zlatkojević, dipl.inž.arh. 300143812		
Datum: februar 2025.		
Projeat: 10101 glavna projektanta		
Mastaba: 1:100		



ul. Vatroqasna

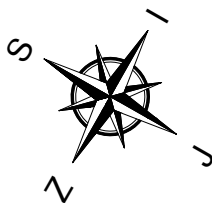
ul. Svetozara Markovića

LEGENDA PREZILMIJA		
RB	NAZIVA PROSTORUA	P (m ²)
ZAJEDNIČKE PROSTORIE		
1	PREDULAZ	3,53
2	VETROBRAN	5,77
3	HODNIK	25,43
4	STEPENIŠTE	8,73
5A	PUTIČKI LIFT 1	2,88
5B	PUTIČKI LIFT 2	2,88
6	OSTAVA ZA HIGIJENU	4,23
7	TEHNIČKA PROSTORIUA 1	28,33
8.1	PROSTORIUA ZA HIROKUL 1	0,09
8.2	PROSTORIUA ZA HIROKUL 2	0,09
9	OSTAVA ZA NAPITKOSUJE	10,10
NETO POVSINA ZAJEDNIČKIH PROSTORUA / REDUKCIUA 3%		99,04
NETO POVSINA ZAJEDNIČKIH PROSTORUA / REDUKCIUA 3%		96,07
GAZARIN PROSTOR		
10	MANIPULATIVNI PROSTOR	289,04
10.1	GAZARNO MESTO 1,2,3,4 / PARKING PLATFORMA	24,33
10.2	GAZARNO MESTO 5,6,7,8 / PARKING PLATFORMA	24,36
10.3	GAZARNO MESTO 9,10,11,12 / PARKING PLATFORMA	24,34
10.4	GAZARNO MESTO 13,14,15,16 / PARKING PLATFORMA	24,36
10.5	GAZARNO MESTO 17	11,04
10.6	GAZARNO MESTO 18	11,01
10.7	GAZARNO MESTO 19	11,01
10.8	GAZARNO MESTO 20	10,96
10.9	GAZARNO MESTO 21	11,04
10.10	GAZARNO MESTO 22 ZA OSOBE SA INVALIDITETOM	17,21
10.11	GAZARNO MESTO 23	11,01
10.12	GAZARNO MESTO 24	11,04
10.13	GAZARNO MESTO 25	11,00
10.14	GAZARNO MESTO 26	11,00
10.15	GAZARNO MESTO 27	11,04
10.16	GAZARNO MESTO 28 ZA OSOBE SA INVALIDITETOM	11,04
10.17	GAZARNO MESTO 29	17,14
10.18	GAZARNO MESTO 30	11,01
10.19	GAZARNO MESTO 31	10,97
10.20	GAZARNO MESTO 32	10,96
10.21	GAZARNO MESTO 33	10,97
10.22	GAZARNO MESTO 34	11,00
10.23	GAZARNO MESTO 35	11,04
10.24	GAZARNO MESTO 36	11,04
10.25	GAZARNO MESTO 37	11,04
NETO POVSINA GAZARIN PROSTORA		630,28
NETO POVSINA GAZARIN PROSTORA / REDUKCIUA 3%		611,39
NETO POVSINA GAZARIN PROSTORA PREMA		727,68
PROTIPROZARNI PRAVILNIKI		
STANARSKIE OSTAVE		
11	OSTAVA 1	8,64
11.1	OSTAVA 1.1	2,62
11.2	OSTAVA 1.2	2,52
11.3	OSTAVA 1.3	2,50
11.4	OSTAVA 1.4	2,55
11.5	OSTAVA 1.5	2,32
11.6	OSTAVA 1.6	2,32
11.7	OSTAVA 1.7	2,32
11.8	OSTAVA 1.8	2,30
11.9	OSTAVA 1.9	3,81
11.10	OSTAVA 1.10	2,66
11.11	OSTAVA 1.11	2,75
11.12	OSTAVA 1.12	4,01
11.13	OSTAVA 1.13	2,91
11.14	OSTAVA 1.14	2,91
11.15	OSTAVA 1.15	2,89
NETO POVSINA STANARSKIH OSTAVA		51,90
NETO POVSINA STANARSKIH OSTAVA / REDUKCIUA 3%		50,46
POSUVNI PROSTOR		
12	POSUVNUJA JEDINICA 1	55,61
12.1	POSUVNUJA JEDINICA 2	46,10
12.2	POSUVNUJA JEDINICA 3	83,36
12.3	POSUVNUJA JEDINICA 4	82,45
12.4	POSUVNUJA JEDINICA 5	82,35
NETO POVSINA POSUVNIH PROSTORA		222,81
NETO POVSINA POSUVNIH PROSTORA / REDUKCIUA 3%		215,84
NETO POVSINA PREZILMIJA		
NETO POVSINA PREZILMIJA / REDUKCIUA 3%		973,69
ROBITO POVSINA PROZHE JA		

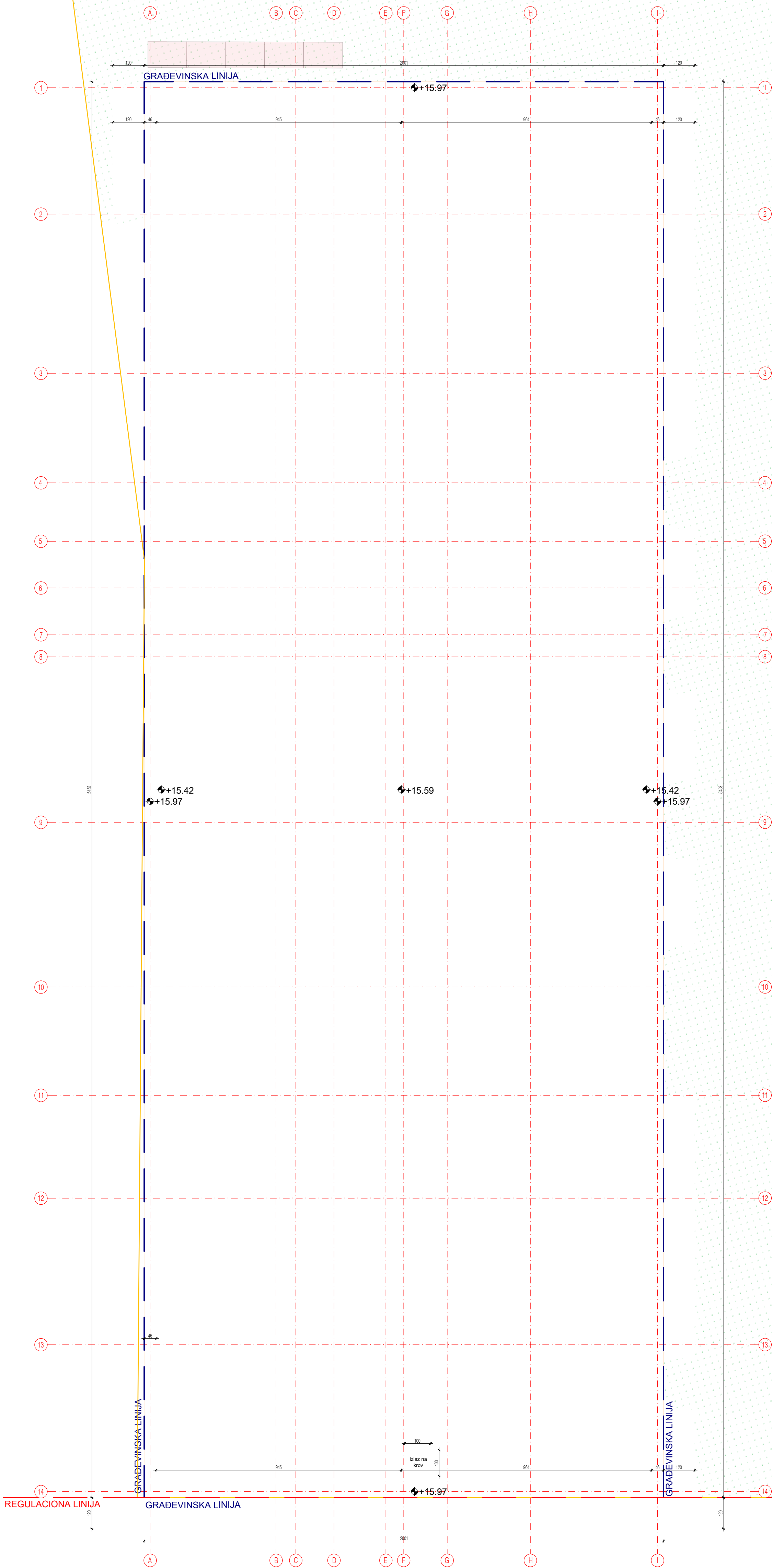
[illegible]

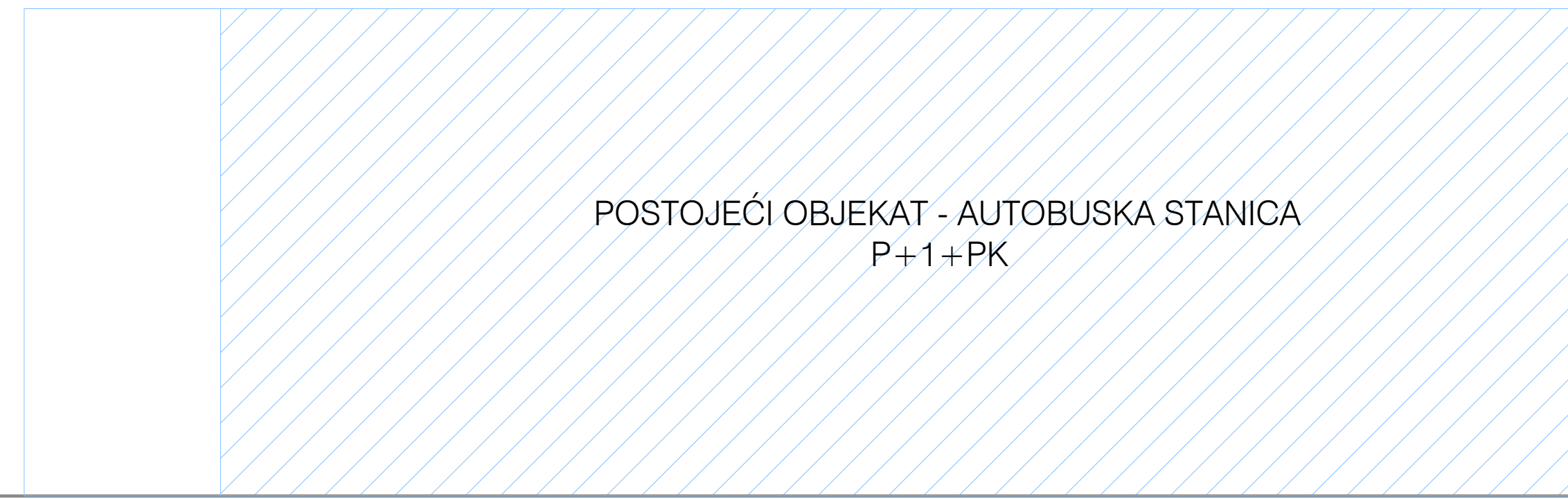
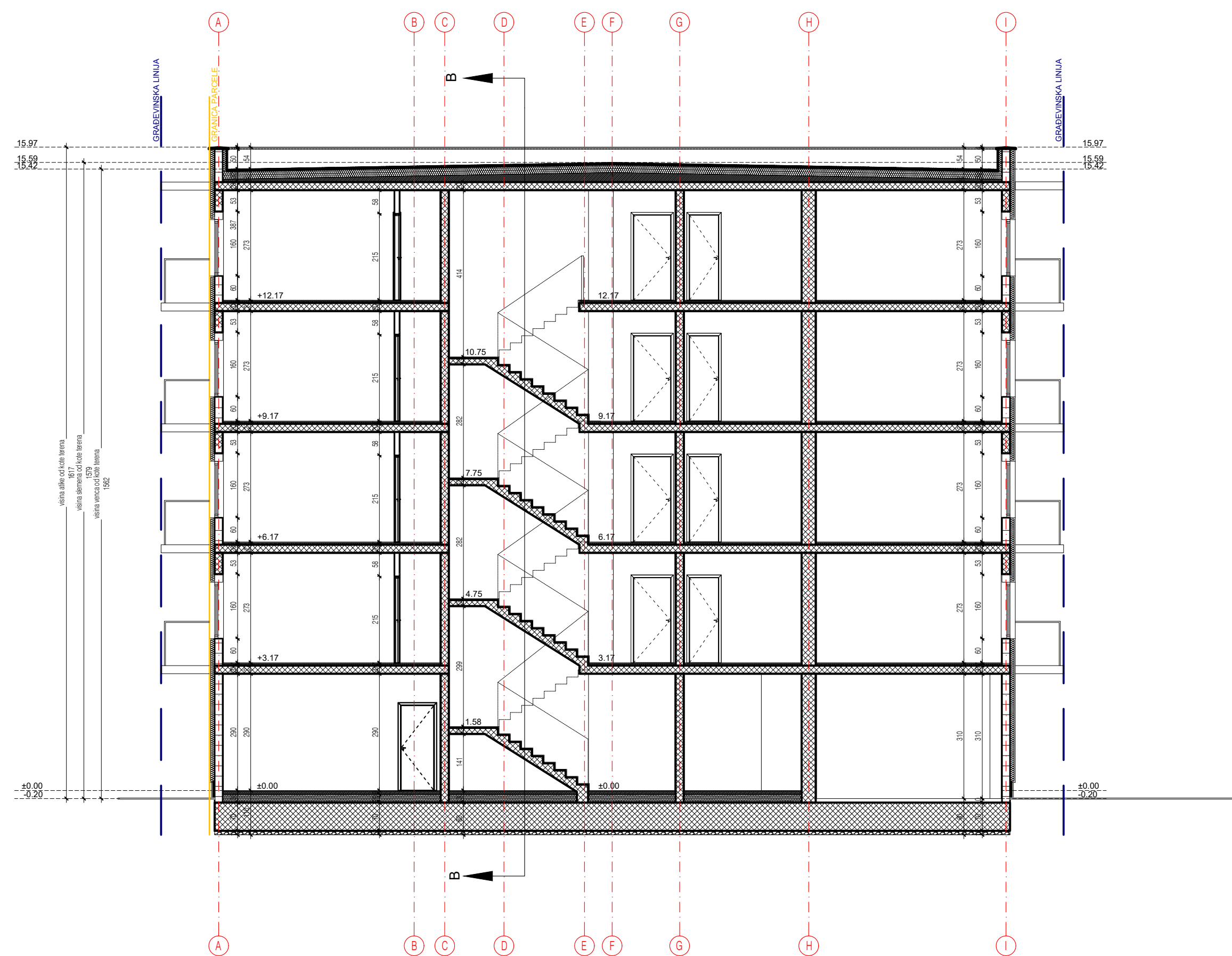
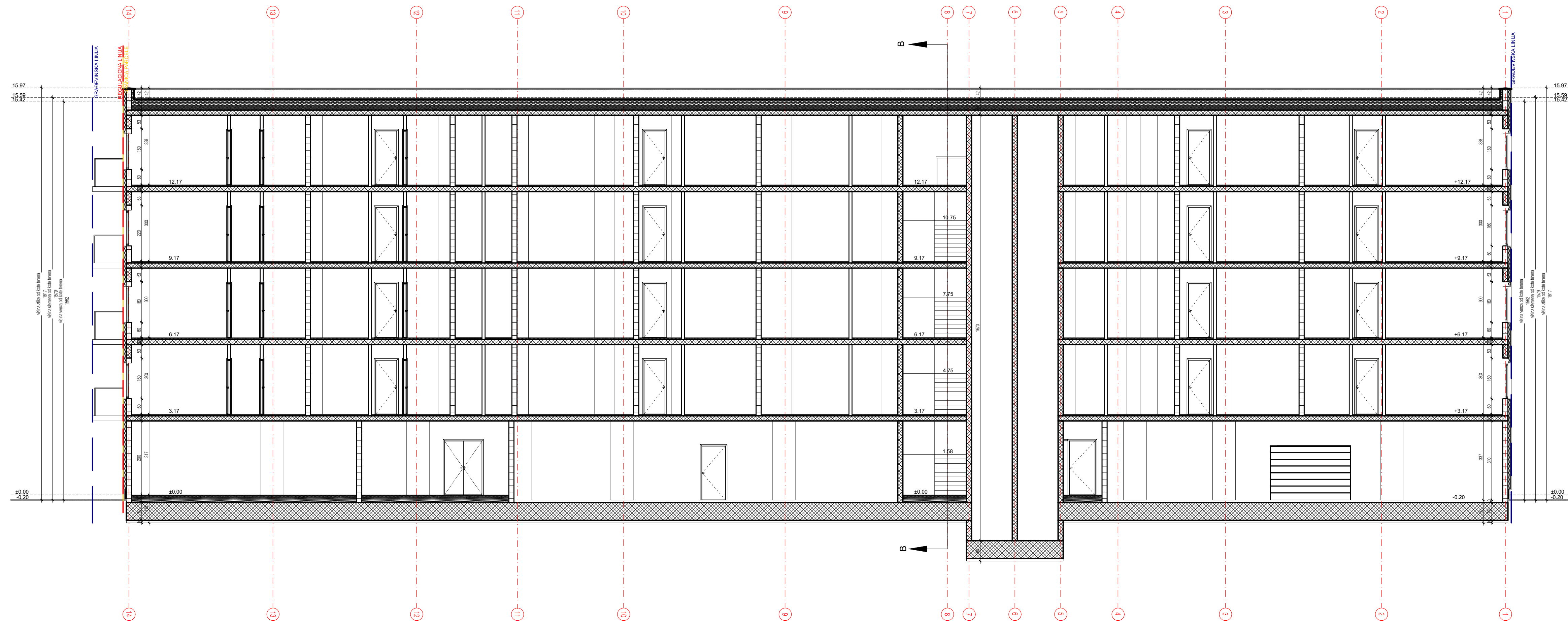


STAN 926/43		
91	PREDSOBLE	4.82
92	KUPATLO	4.47
93	DNEVNA	22.65
94	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.76
95	BALKON/LOGIJA	2.26
NETO POVRŠINA STANA 9		50.47
NETO POVRŠINA STANA 9 /		48.96
REDUKCIJA 3%		
STAN 1027/44		
101	PREDSOBLE	6.06
102	KUPATLO	4.38
103	DNEVNA	18.08
104	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.76
105	BALKON/LOGIJA	2.26
NETO POVRŠINA STANA 10		53.54
NETO POVRŠINA STANA 10 /		45.37
REDUKCIJA 3%		
STAN 1128/45		
111	PREDSOBLE	4.59
112	KUPATLO	4.32
113	DNEVNA	22.75
114	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.67
115	BALKON/LOGIJA	6.34
NETO POVRŠINA STANA 11		50.67
NETO POVRŠINA STANA 11 /		45.15
REDUKCIJA 3%		
STAN 1229/46		
121	PREDSOBLE	5.67
122	KUPATLO	4.40
123	DNEVNA	23.35
124	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.66
125	BALKON/LOGIJA	4.35
NETO POVRŠINA STANA 12		50.42
NETO POVRŠINA STANA 12 /		48.91
REDUKCIJA 3%		
STAN 1330/47		
131	PREDSOBLE	4.69
132	KUPATLO	4.93
133	DNEVNA	23.50
134	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.73
135	BALKON/LOGIJA	3.03
NETO POVRŠINA STANA 13		47.72
NETO POVRŠINA STANA 13 /		46.29
REDUKCIJA 3%		
STAN 1431/48		
141	PREDSOBLE	8.37
142	KUPATLO	4.69
143	DNEVNA	24.18
144	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.34
145	BALKON/LOGIJA	11.34
NETO POVRŠINA STANA 14		54.54
NETO POVRŠINA STANA 14 /		52.42
REDUKCIJA 3%		
STAN 1532/49		
151	PREDSOBLE	4.44
152	WC	2.51
153	KUPATLO	3.79
154	SOBA	11.34
155	DNEVNA	26.64
156	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	11.63
157	LOGIJA	6.40
158	BALKON/LOGIJA	11.67
NETO POVRŠINA STANA 15		72.87
NETO POVRŠINA STANA 15 /		70.68
REDUKCIJA 3%		
STAN 1633/50		
161	PREDSOBLE	5.10
162	KUPATLO	5.15
163	DNEVNA	22.61
164	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	14.59
165	TERASA	5.82
NETO POVRŠINA STANA 16		53.27
NETO POVRŠINA STANA 16 /		51.67
REDUKCIJA 3%		
STAN 1737/51		
171	PREDSOBLE	3.74
172	KUPATLO	4.25
173	DNEVNA	23.86
174	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.71
175	BALKON/LOGIJA	5.70
NETO POVRŠINA STANA 17		50.27
NETO POVRŠINA STANA 17 /		50.27
REDUKCIJA 3%		
NETO POVRŠINA STANOVA VIII SPRATA		919.96
NETO POVRŠINA STANOVA VIII SPRATA /		893.87
UKUPNA NETO POVRŠINA VIII SPRATA		1016.54
UKUPNA NETO POVRŠINA VIII SPRATA /		987.55
REDUKCIJA 3%		
BRUTO POVRŠINA VIII SPRATA		0.000000
BRUTO POVRŠINA VIII SPRATA /		1167.76



REGULACIONA LINIJA





POSTOJEĆI OBJEKT - AUTOBUSKA STANICA
P+1+PK

1.1 NASLOVNA STRANA

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **“Auto Centar Zoki” DOO Pančevo**
Knićaninova 1a, Pančevo

Objekat: **Višeporodični stambeno-poslovni objekat P+4**
ulica JNA br. 41A, Kovin
na parceli br. 2330 K.O. Kovin

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR Idejno rešenje**

Naziv i oznaka dela projekta: **1 – projekat arhitekture**

Vrsta radova: nova gradnja

Projektant: Art Royal Inženjering, ul. Trg Slobode br. 1, 26000 Pančevo

Odgovorno lice projektanta: Radovan Jeremić PR

Potpis:

RADOVAN JEREMIĆ PR
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH
I DRUGIH OBJEKATA
ART ROYAL
INŽENJERING
PANČEVO, TRG SLOBODE 1

Odgovorni projektant: Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 L838 12

Potpis:



Broj dela projekta: IDR -19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

1.2 SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **1 - Projekta arhitekture** koji je deo Idejnog rešenja za novu gradnju: Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, u ul. JNA br. 41A, Kovin na kat. parceli br. 2330 K.O. Kovin, određuje se:

Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.....br. licence 300 L838 12

Projektant:

Art Royal Inženjering,
ul. Trg Slobode br. 1, Pančevo

Odgovorno lice/zastupnik:

Radovan Jeremić PR

Potpis:

RADOVAN JEREMIĆ PR
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH
I DRUGIH OBJEKATA

ART ROYAL
INŽENJERING
PANČEVO, TRG SLOBODE 1

1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta 1 – Projekat arhitekture, koji je deo **Idejnog rešenja** za novu gradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, u ul. JNA br. 41A, Kovin na kat. parceli br. 2330 K.O. Kovin

Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

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

Odgovorni projektant:

Biljana Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 L838 12

Potpis:



Stamp: АРХИТЕКТУРНА КОМОРА СРБИЈЕ
Билана
Р. Јеремич
дипл. инж. арх.
300 L838 12
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS:

OPŠTI PODACI O LOKACIJI OBJEKTA:

Na zahtev investitora urađeno je Idejno rešenje za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4, na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, u ulici JNA br. 41A. Predmetni objekat se nalazi u zoni centralnih sadržaja, u bloku broj 79, namena parcele je stambeno-poslovna zona.

Površina parcele je 2802.00 m².

Klimatska zona II, zona seizmičnosti VII.

POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI:

Na predmetnoj parceli **2330 K.O. Kovin**, površine 2802.00m², se nalazi **dva objekta**:

Objekat 1 – Autobuska stanica Pr+1+Pk - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 2502.00m², objekat se zadržava na parceli.

Objekat 2 - Autobuska stanica Pr - objekat ima odobrenje za upotrebu, površine 358.00m², objekat predviđen za uklanjanje.

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Arhitektonskim rešenjem i projektom je predviđena izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta P+4.

VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Pr+5

Objekat se nalazi u ul. JNA br. 41A, Kovin, br. kat. 2330 K.O. Kovin.

Arhitektonsko rešenje

Arhitektonskim rešenjem i projektom je predviđena izgradnja Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta, spratnosti Pr+4, sa 68 stambenih jedinica i 4 lokala – poslovna prostora. Objekat je u prekinutom nizu. Objekat se nalazi na regulacionoj liniji. Regulaciona linija ka ulici Svetozara Markovica se poklapa sa građevinskom linijom. U prizemlju objekta su planirani zajednički prostor komunikacije, garažni prostor (ukupno 36 garažnih mesta, od kojih su 2 rezervisana za osobe sa invaliditetom), 4 lokala, ostave i tehničke prostorije. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat su namenjeni za stanovanje. Prvi, drugi, treći i četvrti sprat sadrže po 17 stanova. Svaka stambena jedinica sadrži: dnevni boravak, sobe, kuhinju, trpezariju, kupatilo, hodnik i terasu.

Na objektu je predviđen ravan neprohodan krov. Nagib ravnog krova je 2°. Krovna konstrukcija, tj. poslednja ploča je od armiranog betona. Dimenzionisanje krova je u svemu prema statičkom proračunu.

Konstrukcija

Objekat je fundiran u armiranom betonu MB 30. Projektom se predviđa konstruktivni sistem nosivih stubova. Međuspratna konstrukcija je AB ploča debljine 20cm. Dimenzionisanje konstrukcije je u svemu prema statičkom proračunu.

Izolacija

Objekat je zaštićen od hidrostatičkog uticaja postavljanjem horizontalne i vertikalne hidroizolacije.

Obrada unutrašnjih površina

Zidovi

Svi unutrašnji zidovi malterisani su produžnim malterom u dva sloja, sa prethodnim prskanjem cementnim malterom. Završna obrada zidova je sa dva premaza poludisperzne boje, sa prethodnim gletovanjem. Zidovi kupatila se oblažu keramičkim pločicama celom visinom prostorije, dok se u kuhinji zidovi oblažu keramičkim pločicama do visine 150cm, od nivoa gotovog poda.

Podovi

Pod je od betona. Podna obloga su keramičke pločice i parket.

Br. projekta: IDR – 19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

Obrada spoljašnih površina

Zidovi

Svi spoljašni zidovi su sa svih strana obloženi fasadnim malterom i kamenim pločama. Ugradnjom tremoizolacije od 10cm, zadovoljavaju se kriterijumi Zakona o energetskej efikasnosti.

Spoljna stolarija

Prozori i vrata su PVC stolarija, zastakljeni termoizolacionim staklom. Spoljna PVC stolarija se radi po narudžbi i prema dimenzijama sa lica mesta.

Limarski radovi

Limarski radovi na objektu, olučne vertikale i horizontale, kao i sve opšivke, prozorske solbanke i ventilacione glave uraditi od pocinkovanog lima debljine 0.55 mm, kvalitetno sa potrebnim širinama i potrebnim preklopima. Fasada se radi u kombinaciji demit fasade i kamenih ploča.

Grejanje

Ovim projektom grejanje je predviđeno **gas**.

Protivpožarna zaštita

Objekat je opremljen hidrocilskim postrojenjem za protivpožarnu mrežu i unutrašnjom hidrantskom mrežom.

KOMUNALNI KAPACITETI

Priključak na saobraćajnu infrastrukturu

Za planiranu izgradnju objekta na kat. parceli 2330 K.O. Kovin urađeno je saobraćajno rešenje - plan saobraćaja, kojim su obezbeđeni optimalni saobraćajni uslovi na parceli.

Kolski pristup katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin je projektovan preko saobraćajnog priključka širine 5m i planirane ulice na katastarskoj parceli 2331/3 K.O. Kovin, a sve u skladu sa uslovima Odeljenja za urbanizam i stambeno komunalne poslove Opštinske uprave Kovin, br. 351-12/2025 od 28.01.2025. god.

Koordinate saobraćajnog priključka:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

Ukupno 72 mesta za parkiranje – od toga 36 garažnih mesta u prizemnoj garaži objekta i 36 parking mesta ostvarenih u bloku. Prema kriterijumu jedno parking/garažno mesto na 1 stambenu jedinicu – odnosno 68 mesta za parkiranje.

Kriterijum za poslovni prostor je minimum jedno parking mesto za svaki lokal – poslovnu jedinicu – projektom je predviđeno 4 poslovne jedinice, odnosno 4 mesta za parkiranje.

TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta Pr+4, na katastarskoj parceli br. 2330 K.O. Kovin, u ulici JNA br. 41a, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.

U objektima su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- unutrašnja hidrantska mreža
- fekalna kanalizaciona mreža

SANITARNA I PROTIVPOŽARNA VODOVODNA MREŽA:

Kapacitet sanitarnog vodovoda predmetne parcele je 249,50 J.O. $Q = 3,95$ lit/sec;

Kapacitet unutrašnje hidrantske mreže $Q = 5$ lit/sec.

Merenje potrošnje vode je preko dva glavna vodomera:

-Glavni vodomer Ø50 za hidrantsku mrežu

-Glavni vodomer Ø40 za sanitarnu mrežu

koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije. Pristup je preko šaht poklopca iz prizemlja.

Glavni vodovodni razvod vodi se od glavnih vodomera u zemlji, do ulaska u objekat a zatim do hidrocilskog postrojenja za sanitarni vodovod i posebnom granom do hidrocilskog uređaja za hidrantsku mrežu. Od hidrocila za sanitarnu mrežu vodi se vod do kontrolnih vodomera svakog korisnika, kao i do lokala koji će takodje imati svoje kontrolne vodomere. Sistem razvoda sanitarne tople i hladne vode izveden je tako što se potrošači u objektu hladnom vodom snabdevaju direktno iz mreže dok je snabdevanje toplom vodom iz električnih bojlera. Temperatura tople vode koja izlazi iz boileru je 60°C.

Vodovodna sanitarna mreža je predviđena od PE i PP cevi i fittinga. Cevna mreža je od propilenskih cevi N.P.10.

Cevi vidno postavljene za hidrantsku mrežu su čelično pocinkovane, a za sanitarnu mrežu, cevi su izolovane termoizolacijom „Plamfleksa“ $d = 3$ cm. Cevi za konstrukciju moraju biti pričvršćene na svakih 1.5-2m, i obavezno ih odmaknuti 6cm od zida, radi održavanja higijene.

Sa obzirom da je objekat spratnosti P+4 i da voda ne doseže do poslednjeg točućeg mesta sa potrebnim pritiskom od 0,5 bara, postaviće se hidrocilsko postrojenje koje će se locirati prizemnom delu objekta. Hidrocilsko postrojenje će biti tipa: „RX4-6 /1 FR+1FR“, sa dve pumpe, $H = 10-53$ m, $Q = 40-180$ l/min, $2 \times 1,1$ kw , Proizvođač „Impeler“ ili drugi proizvođač istih karakteristika.

Hidrauličkim proračunom je određena količina hladne vode i dimenzionisani su vodomerni uređaji, dimenzije priključne cevi za snabdevanje vodom i neophodan pritisak u spoljnoj mreži za nesmetano funkcionisanje sistema.

Razvod vode izveden je kao granati razvod.

Na čitavoj mreži razvoda tople i hladne vode predviđeni su segmentni-revizioni zatvarači koji u slučaju havarije mogu da isključe potrošačke vodovodne vertikale, kao i potrošačke grane na svakoj etaži, tj sanitarne blokove.

Kompletan razvod instalacije vode - razvodnih grana će se izraditi unutar slojeva poda kao I u visini priključka dok će vodovodne vertikale biti postavljene skriveno u zidovima.

Br. projekta: IDR – 19/24

Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.

Na spojevima vertikalna sa razvodnim horizontalnim instalacijama - granama će se ugraditi revizioni ventili. Kompletan razvod instalacije tople i hladne vode će se izraditi od PP-R i PE cevi sa varenim spojevima, a cjevi će se izolovati termo izolacijom.

U šahti za smeštaj vodomera će se ugraditi sva potrebna oprema i armatura vodomera.

Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomeri u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

Sa obzirom da je visina poslednje etaže gde ljudi hodaju veća od 12m potrebno je obezbediti unutrašnju hidrantsku mrežu sa istovremenim radom dva zidna hidranta.

U skladu sa zahtevima i odredbama PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA HIDRANTSKU MREŽU ZA GAŠENJE POŽARA, objekat se štiti od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom sa zidnim požarnim hidrantima uz istovremeni rad 2 požarna hidranta kapaciteta po 2.5 l/s t.j ukupno 5.0 l/s I sa dva spoljna hidranta koji se nalaze u neposrednoj blizini objekta, a ne dalje od 80metara od objekta, koji daju jos 10 l/s.

Obzirom da pritisak u postojećem vodovodnom sistemu iznosi 35 bara i ne zadovoljava naše potrebe za hidrantsku mrežu odnosno, najmanji predviđeni protok od 5 lit/sek, sa istovremenim radom dva zidna unutrašnja hidranta Ø52mm sa potrebnim pritiskom na mlaznici minimalnim 2,5 bara, predviđeno je postrojenje za povišenje pritiska

- hidrostanica za za hidrantsku mrežu:

„C32-200B/1+1“, sa dve pumpe – RADNA+REZERVNA , H=42.5-55.7m, Q=1,6-10 l/s, (1+1) * 5.5 kw proizvođač “Impeler” ili drugog proizvođača sa istim karakteristikama.

Protivpožarni hidranti su smešteni u limene ormariće, gde je smešten i aparat za suvo gašenje požara, S9. Hidrante povezati na vodovodnu instalaciju preko hidrostanice, do vodomera u šahtu, koju treba po završetku ispitati na pritisak od 12 bara (uz prisustvo nadležnih organa) i blindirati.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

UKUPAN KAPACITET FEKALNE KANALIZACIJE JE Q=19,90 lit/sec. Sa obzirom na razudjenost objekta kao i na kapacitet isprojektovace se dva priključka prečnika 160mm koji se priključuju na uličnu mrežu Ul. Vatrogasna, u kojoj postoji mreža prečnika 200mm. Kapacitet priključka br.1 je Q=13,69 lit/sec a priključka br. 2 Q=13.39 lit/sec.

Revizioni šahtovi fekalne kanalizacije nalaziće se u šahti neposredno iza regulacione linije. Pristup je preko šaht poklopca iz prizemlja.

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikalna koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikalna vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod dalje nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim prilogima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150.

Kompletan razvod instalacije kanalizacije će se izraditi iz PP kanalizacionih cevi. Horizontalni razvod kanalizacije etaže će se izvoditi u visini priključaka kao I u sloju košuljice.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Odvođenje atmosferskih voda će se regulisati delom na sopstvenoj parceli, a delom na javnoj površini. Uslovno čiste vode će se odvesti u zelenu površinu, dok će se garažne zauljene vode tretirati separatorom, nakon koga će se prečišćene vode usmeriti ka fekalnoj kanalizaciji.

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Vlajić Beba, mast.inž.građ.

Br.licence 420 I 0107319

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNOG VODOVODA

$$Q = 0.25 \times (\Sigma JO)^{1/2}$$

SANITARNI		BROJ		JO		Σ JO
OBJEKTI		IZLIVA				
		kom		lit / sec		lit / sec
umivaonik		83		0.50		41.50
WC šolja		83		0.25		20.75
mv		68		0.50		34.00
kada		68		1.00		68.00
sudopera		68		1.00		68.00
ms		68		0.25		17.00
trokadero		1		0.25		0.25

249.50

ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda Q = **3.95** lit / sec

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:**PRORACUN CELOG OBJEKTA**

NAPOMENA : proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	83	0.50	41.50	7.00	0.17	0.99
WC šolja	83	6.00	498.00	7.00	2.00	11.62
mv	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
kada	68	2.00	136.00	7.80	0.22	1.17
sudopera	68	1.00	68.00	7.80	0.67	3.55
ms	68	0.50	34.00	7.80	0.22	1.17
trokadero	1	2.50	2.50	19.80	1.20	0.24
	439				UKUPNO	19.90

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **19.90** lit / sec

PRORACUN PRIKLJUČKA 1

NAPOMENA: proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	42	0.50	20.75	9.50	0.17	0.67
WC šolja	42	6.00	249.00	9.50	2.00	7.89
mv	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
kada	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
sudopera	34	1.00	34.00	10.70	0.67	2.44
ms	34	0.50	17.00	10.70	0.22	0.80
trokadero	1	2.50	2.50	19.80	1.20	0.24
	220				UKUPNO	13.63

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **13.63** lit / sec

Usvajaja se priključak **Ø 160** - položen sa padom od 2%, punjenje 0.7 d

Punjenje cevi **≈ 0.7 D**

Q = **14.30** lit / sec

ϑ = **1.09** m / sec

PRORACUN PRIKLJUČKA 2

NAPOMENA: proračun odvoda otpadnih sanitarnih voda i dimenzionisanje odvodnih sabirnih kanalizacionih cevi rađeno je po metodi 'ing. Saminga' i po Nemačkom standardu 'DIN 1986', pri čemu je usvojena veća vrednost protoka u cevovodima. Prečnici cevovoda i brzine u cevovodima usvojene se iz tablica 'Kutera'.

PRORAČUN UKUPNE KOLIČINE UPOTREBLJENE SANITARNE VODE

Proračun po metodi ing. Saminga

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

SANITARNI	BROJ	EKVIVALENTNI	EKVIVALENTNI	PROCENAT	KOLIČINA	KOLIČINA
OBJEKTI	OBJEKATA	FAKTOR	BROJ	IZLIVA	IZLIVA	PROTOKA
	N	K	N x K	P	q	Q
	kom	---	---	%	lit / sec	lit / sec
umivaonik	42	0.50	20.75	9.50	0.17	0.67
WC šolja	42	6.00	249.00	9.50	2.00	7.89
mv	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
kada	34	2.00	68.00	10.70	0.22	0.80
sudopera	34	1.00	34.00	10.70	0.67	2.44
ms	34	0.50	17.00	10.70	0.22	0.80
trokadero	0	2.50	0.00	19.80	1.20	0.00
	219				UKUPNO	13.39

protok iz celog objekta koji se izliva u gradsku kanalizaciju Q = **13.39** lit / sec

Usvajaja se priključak **Ø 160** - položen sa padom od 2%, punjenje 0.7 d

Punjenje cevi **≈ 0.7 D**

Q = **14.30** lit / sec

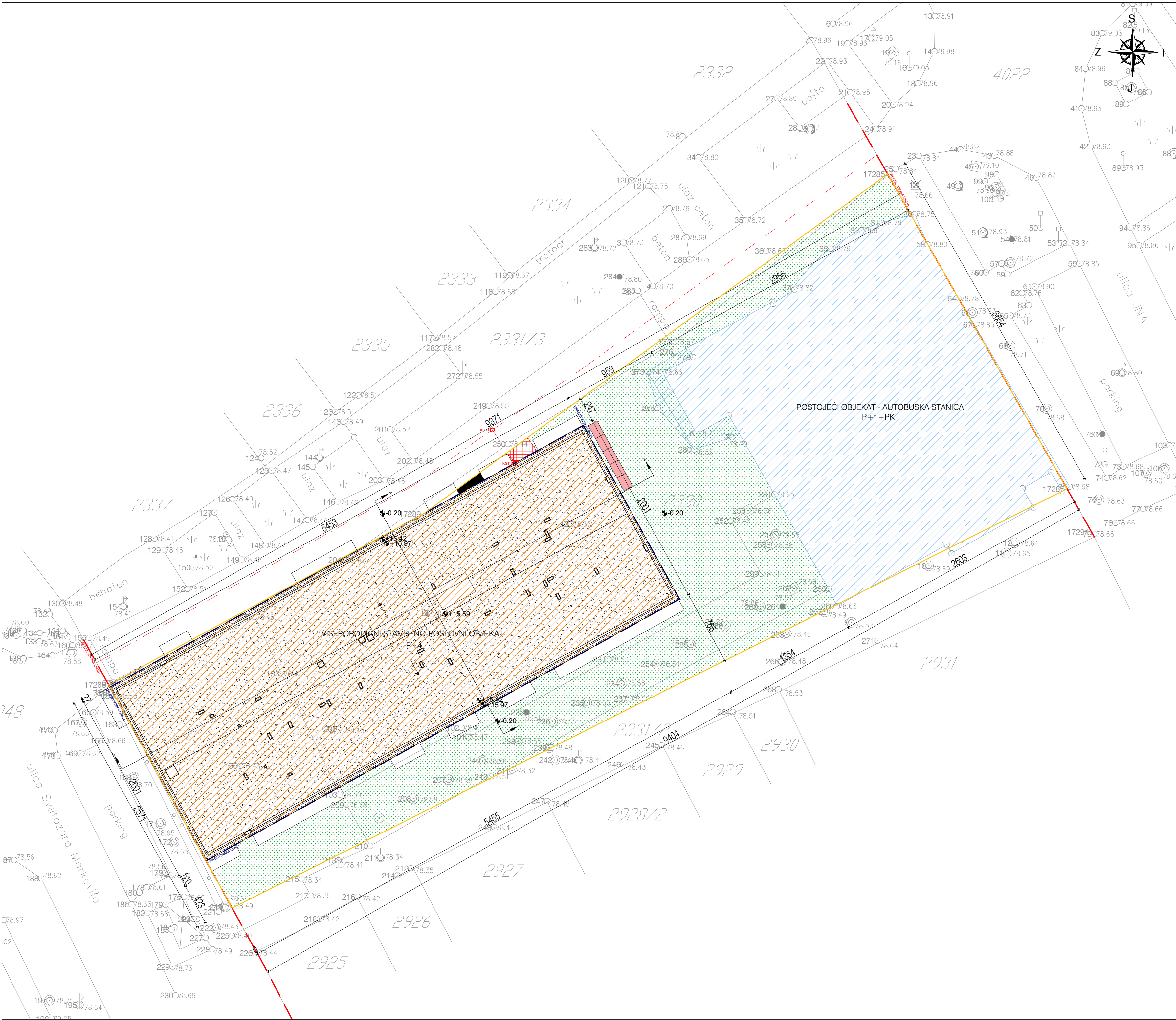
θ = **1.09** m / sec

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Vlajić Beba, mast.inž.građ.
Br.licence 420 I 0107319

Vlajić Beba

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Br. projekta: IDR – 19/24
Mesto i datum: Pančevo, februar 2025.



TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA		
PARAMETRI IZ PLANA		OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA PARCELE		2802m ²
NETO POVRŠINA OBJEKTA		4923.89m ²
BRGP		5762.19m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 70%	ukupno 68.71%
INDEKS IZGRADENOSTI		ukupno 2.95
BR. FUNKCIONALNIH JEDINICA		68 stambenih i 4 poslovne funkcionalne jedinice
BR. MESTA ZA PARKIRANJE		72
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA NA PARCELI	min. 30%	30.00%
BILANS OSTVARENIH POVRŠINA PARCELI		
P BRUTO POD OBJEKTIMA	1091.15m ² +834m ²	68.71%
P BRUTO POPLČANIH POVRŠINA	36.51m ²	1.29%
P BRUTO ZELENIH POVRŠINA	840.34m ²	30.00%
UKUPNO	2802m ²	100%

LEGENDA:

- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Pr+4
- Zelene površine
- Novoprojektovani kolski i pešački priključci
- Popločane površine
- Postojeći objekat Pr+1+Pk

KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

Nikole Pašića br.48
31000 Ulice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 534 277

artroyal.in2enjeriing.com
artroyal@gmail.com

Investitor:

AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knjižaninova, br.1a, Pančevo

Naziv projekta:

VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+4

Podaci o lokaciji:

ul. JNA br.41A, Kovin
parcels kat. top. br. 2330
K.O. Kovin

Za građenje/izvođenje radova:
Nova gradnja

Naziv i oznaka dela projekta:

IDEJNO REŠENJE

Vrsta tehničke dokumentacije:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv crteža:

SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

Ime projekta: **IDR - 19/24** Datum: februar 2025. Potpis i pečat odgovornog projektanta: [Signature]

Projektant saradnik:

Odgovorni projektant:

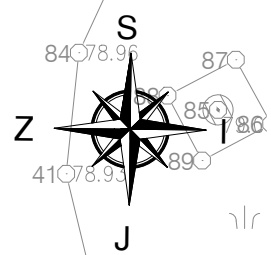
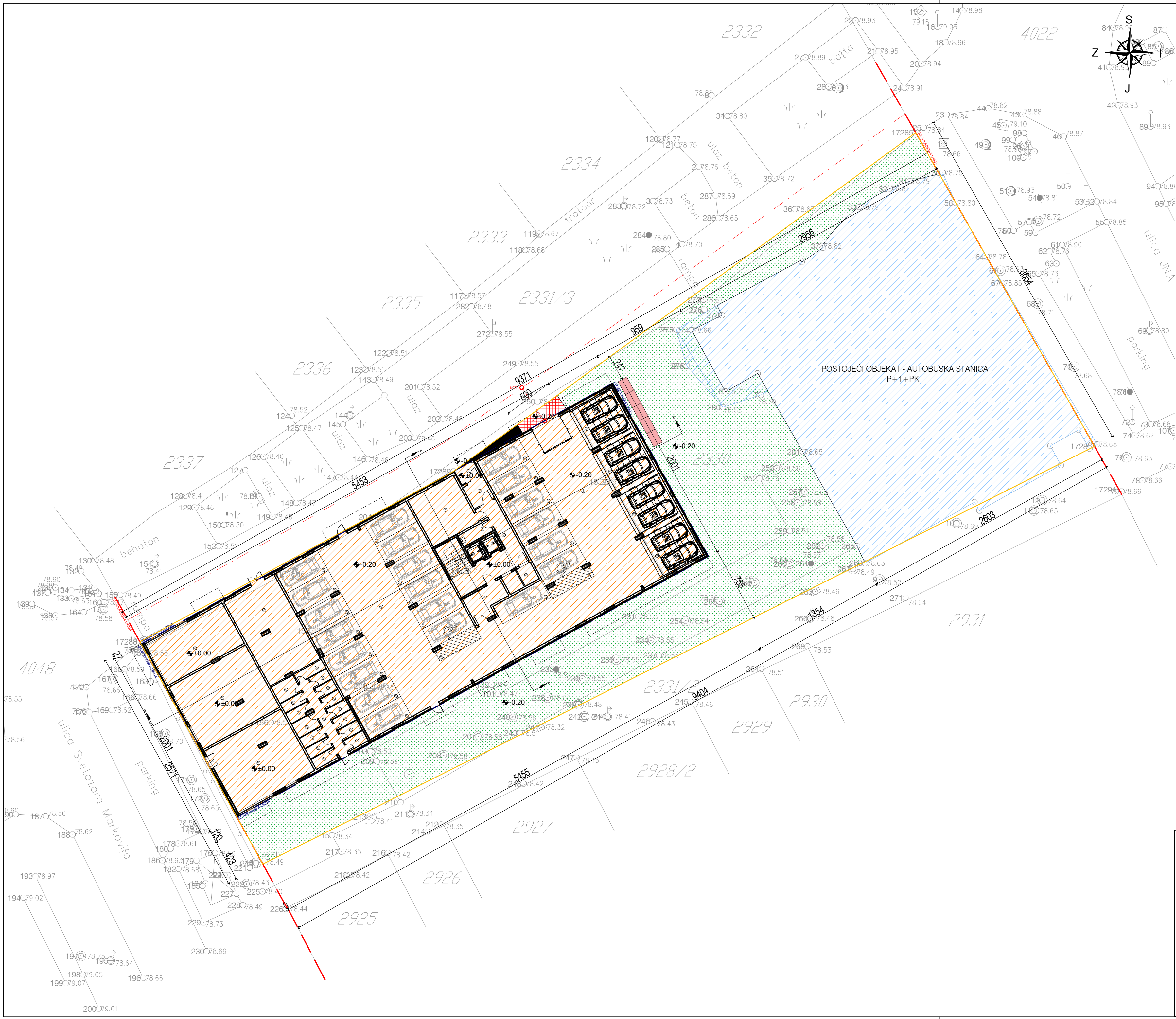
Biljana R. Jeremić Zlatović, dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 L838 12

Broj lista:

1.1



- LEGENDA:
- 2330 Broj predmetne katastarske parcele
 - Granica građevinske parcele - GGP
 - Regulaciona linija
 - Građevinska linija
 - VIŠEPOSLOVNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Pr+4
 - Zelene površine
 - Novoprojektovani kolski i pešački priključci
 - Popločane površine
 - Postojeći objekat Pr+1+Pk

KOORDINATE SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	X	Y
KGT1	7498364.645	4955453.140
KGT2	7498366.934	4955449.774

ART ROYAL INŽENJERING
artroyal@gmail.com

Nikole Pašića br.48
31000 Ulsice
031 516 313

Trg Slobode br.1
26000 Pančevo
013 304 277

Investitor:
AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knjanićinova, br.1a, Pančevo

Naziv projekta:
VIŠEPOSLOVNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+4

Podaci o lokaciji: ul. JNA br.41A, Kovin parcelsa kat. top. br. 2330 K.O. Kovin	Za građenje/izvođenje radova: Nova gradnja
--	---

Naziv i oznaka dela projekta: IDEJNO REŠENJE	Vrsta tehničke dokumentacije: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
---	---

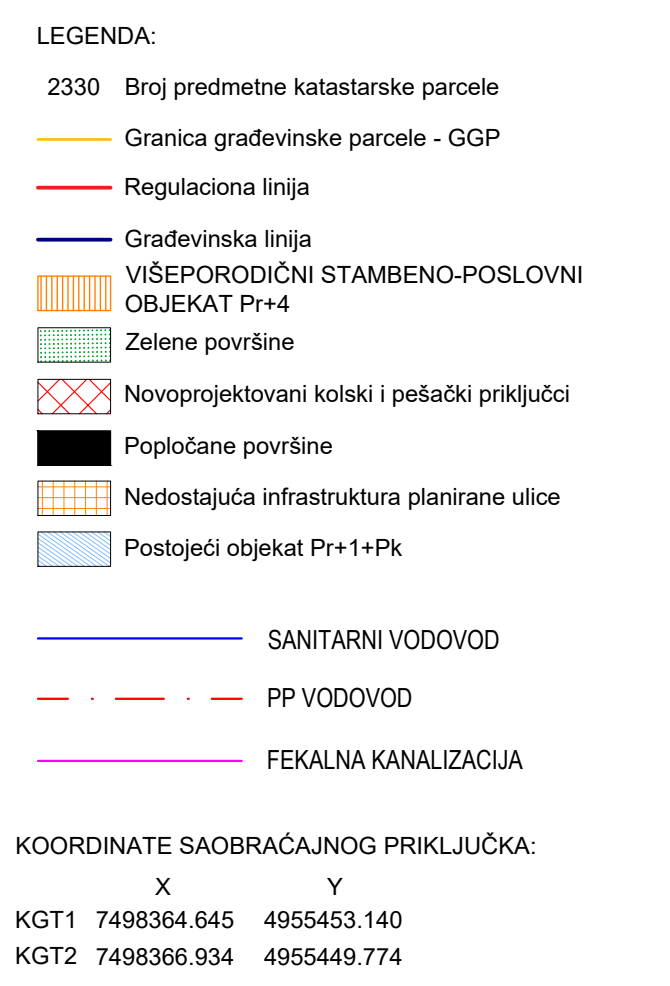
Naziv crteža: SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	Razmera: 1:250
--	-------------------

Ime projekta: IDR - 19/24	Datum: februar 2025.	Potpis i pečat odgovornog projektanta:
-------------------------------------	-------------------------	--

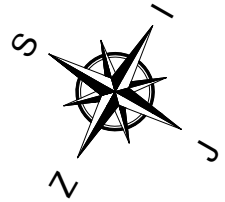
Odgovorni projektant: Biljana R. Jeremić Zlatojević, dipl.inž.arh.	Projekat saradnik:
---	--------------------

Broj licencije:
300 L838 12

Broj lista:
1.2



REGULACION LINEA



REGULACIONA LINIJA

ul. Vatrogasna

ul. Svetozara Markovića

RB	NAZIV PROSTORA	P (m²)
ZAJEDNIČKE PROSTORJE		
1	PREDULAZ	3.53
2	VETROBRAN	5.77
3	KODNIK	25.43
4	STEPENIŠTE	9.73
5A	PUTNIČKI LIFT 1	2.88
5B	PUTNIČKI LIFT 2	2.88
6	OSTAVA ZA HIGIJENU	4.32
7	TEHNIČKA PROSTORIJA 1	28.53
8.1	PROSTORIJA ZA HIDROCIL 1	3.09
8.2	PROSTORIJA ZA HIDROCIL 2	3.09
9	KODNIK SA NADPISNICIMA	10.57
NETO PLOŠTINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA		99.04
NETO PLOŠTINA ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA / REDUKCIJA 3%		96.07
GARAZNI PROSTOR		
10	MANIPULATIVNI PROSTOR	289.04
10.1	GARAŽNO MESTO 1,2,3,4 / PARKING PLATFORMA	24.33
10.2	GARAŽNO MESTO 5,6,7,8 / PARKING PLATFORMA	24.36
10.3	GARAŽNO MESTO 9,10,11,12 / PARKING PLATFORMA	24.34
10.4	GARAŽNO MESTO 13,14,15,16 / PARKING PLATFORMA	24.36
10.5	GARAŽNO MESTO 17	11.04
10.6	GARAŽNO MESTO 18	11.01
10.7	GARAŽNO MESTO 19	11.04
10.8	GARAŽNO MESTO 20	10.96
10.9	GARAŽNO MESTO 21	11.04
10.10	GARAŽNO MESTO 22 ZA OSOBE SA INVALIDITETOM	17.21
10.11	GARAŽNO MESTO 23	11.00
10.12	GARAŽNO MESTO 24	11.04
10.13	GARAŽNO MESTO 25	11.00
10.14	GARAŽNO MESTO 26	11.00
10.15	GARAŽNO MESTO 27	11.04
10.16	GARAŽNO MESTO 28	11.04
10.17	GARAŽNO MESTO 29 ZA OSOBE SA INVALIDITETOM	17.48
10.18	GARAŽNO MESTO 30	11.04
10.19	GARAŽNO MESTO 31	10.97
10.20	GARAŽNO MESTO 32	10.96
10.21	GARAŽNO MESTO 33	10.87
10.22	GARAŽNO MESTO 34	11.00
10.23	GARAŽNO MESTO 35	11.04
10.24	GARAŽNO MESTO 36	11.04
10.25	GARAŽNO MESTO 37	11.04
NETO PLOŠTINA GARAZNOG PROSTORA		630.29
NETO PLOŠTINA GARAZNOG PROSTORA / REDUKCIJA 3%		611.38
NETO PLOŠTINA GARAZNOG PROSTORA PREMA PROTIVPOŽARNOM PRAVILNIKU		727.68
STANARSKA OSTAVE		
11	KODNIK	8.64
11.1	OSTAVA 1	2.62
11.2	OSTAVA 2	2.55
11.3	OSTAVA 3	2.55
11.4	OSTAVA 4	2.52
11.5	OSTAVA 5	2.32
11.6	OSTAVA 6	2.32
11.7	OSTAVA 7	2.32
11.8	OSTAVA 8	2.20
11.9	OSTAVA 9	4.81
11.10	OSTAVA 10	2.66
11.11	OSTAVA 11	2.75
11.12	OSTAVA 12	4.01
11.13	OSTAVA 13	2.91
11.14	OSTAVA 14	2.91
11.15	OSTAVA 15	2.89
NETO PLOŠTINA STANARSKIH OSTAVA		51.96
NETO PLOŠTINA STANARSKIH OSTAVA / REDUKCIJA 3%		50.40
POSLOVNI PROSTOR		
12.1	POSLOVNA JEDINICA 1	55.61
12.2	POSLOVNA JEDINICA 2	41.10
12.3	POSLOVNA JEDINICA 3	63.35
12.4	POSLOVNA JEDINICA 4	62.46
NETO PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA		222.51
NETO PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA / REDUKCIJA 3%		215.84
NETO PLOŠTINA PRIZEMLJA		103.80
NETO PLOŠTINA PRIZEMLJA / REDUKCIJA 3%		973.69
BRUTO PLOŠTINA PRIZEMLJA		1991.15

ARING

Novi Beograd, ul. JNA br. 41A, Kovin
tel: 011 555 315
www.aring.rs

Investitor:

AUTO CENTAR ZOKI DOO
ul. Knežmina, br. 1a, Pančevo

Projektant:

Biljana R. Jeremić Zlatović, dipl.ing.arh.

Projekat arhitekture

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

OSNOVA PRIZEMLJA

1:100

IDR - 19/24

Februar 2025.

Biljana R. Jeremić Zlatović, dipl.ing.arh.

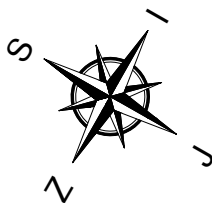
130 LEB 12

Arh. Zoki

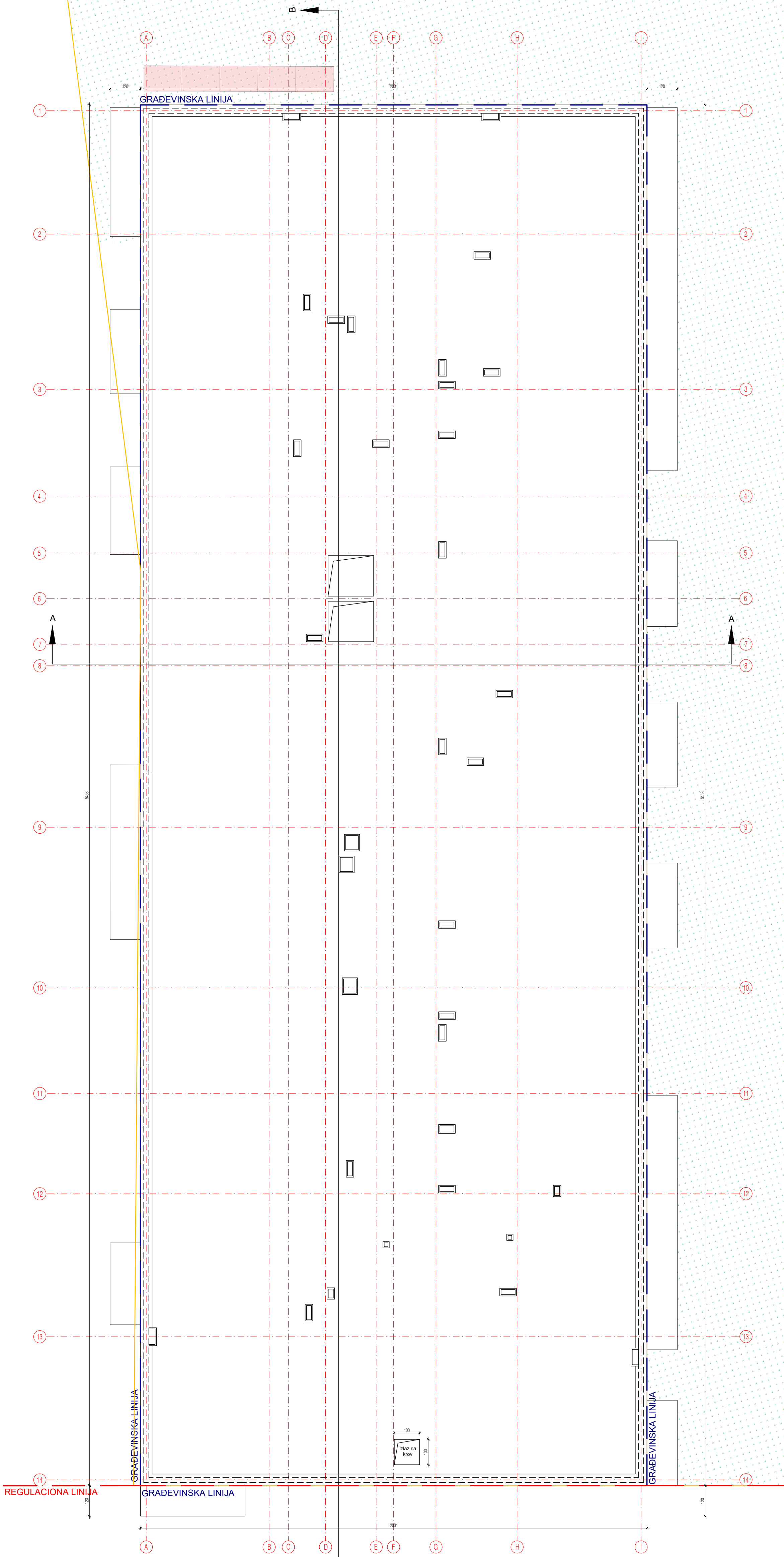
3

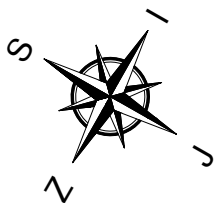


STAN 926/43		
91	PREDSOBLE	4.82
92	KUPATLO	4.47
93	DNEVNA	22.65
94	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.76
95	BALKON+LOA	2.26
NETO POVRŠINA STANA 9		50.47
NETO POVRŠINA STANA 9 /		48.96
REDUKCIJA 3%		
STAN 1027/44		
101	PREDSOBLE	6.06
102	KUPATLO	4.38
103	DNEVNA	18.08
104	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.76
105	SOBA	5.88
NETO POVRŠINA STANA 10		46.37
NETO POVRŠINA STANA 10 /		45.37
REDUKCIJA 3%		
STAN 1128/45		
111	PREDSOBLE	4.59
112	KUPATLO	4.32
113	DNEVNA	22.75
114	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.67
115	BALKON+LOA	6.34
NETO POVRŠINA STANA 11		50.67
NETO POVRŠINA STANA 11 /		49.15
REDUKCIJA 3%		
STAN 1229/46		
121	PREDSOBLE	5.67
122	KUPATLO	4.40
123	DNEVNA	23.35
124	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.66
125	BALKON+LOA	4.35
NETO POVRŠINA STANA 12		50.42
NETO POVRŠINA STANA 12 /		48.91
REDUKCIJA 3%		
STAN 1330/47		
131	PREDSOBLE	4.69
132	KUPATLO	4.93
133	DNEVNA	23.50
134	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.73
135	SOBA	10.23
136	BALKON+LOA	4.98
NETO POVRŠINA STANA 13		47.72
NETO POVRŠINA STANA 13 /		46.29
REDUKCIJA 3%		
STAN 1431/48		
141	PREDSOBLE	8.37
142	KUPATLO	4.69
143	DNEVNA	24.18
144	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.34
145	SOBA	11.34
146	BALKON+LOA	5.47
NETO POVRŠINA STANA 14		54.50
NETO POVRŠINA STANA 14 /		52.42
REDUKCIJA 3%		
STAN 1532/49		
151	PREDSOBLE	4.44
152	WC	2.51
153	KUPATLO	3.79
154	SOBA	11.31
155	DNEVNA	26.64
156	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	11.63
157	SOBA	11.63
158	LOKON	4.40
159	BALKON+LOA	6.40
NETO POVRŠINA STANA 15		72.87
NETO POVRŠINA STANA 15 /		70.68
REDUKCIJA 3%		
STAN 1633/50		
161	PREDSOBLE	5.10
162	KUPATLO	5.15
163	DNEVNA	22.61
164	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	14.59
165	TERASA	5.82
NETO POVRŠINA STANA 16		53.27
NETO POVRŠINA STANA 16 /		51.67
REDUKCIJA 3%		
STAN 1737/51		
171	PREDSOBLE	3.74
172	KUPATLO	4.25
173	DNEVNA	23.86
174	SOBA+KUHINJA+TRPEZARIJA	12.71
175	BALKON+LOA	5.70
NETO POVRŠINA STANA 17		50.27
NETO POVRŠINA STANA 17 /		50.27
REDUKCIJA 3%		
NETO POVRŠINA STANOVA VIII/III SPRATA		919.96
NETO POVRŠINA STANOVA VIII/III SPRATA UKUPNO		893.87
UKUPNA NETO POVRŠINA VIII/III SPRATA		1067.54
UKUPNA NETO POVRŠINA VIII/III SPRATA / REDUKCIJA 3%		919.55
BRUTO POVRŠINA VIII/III SPRATA		1167.76

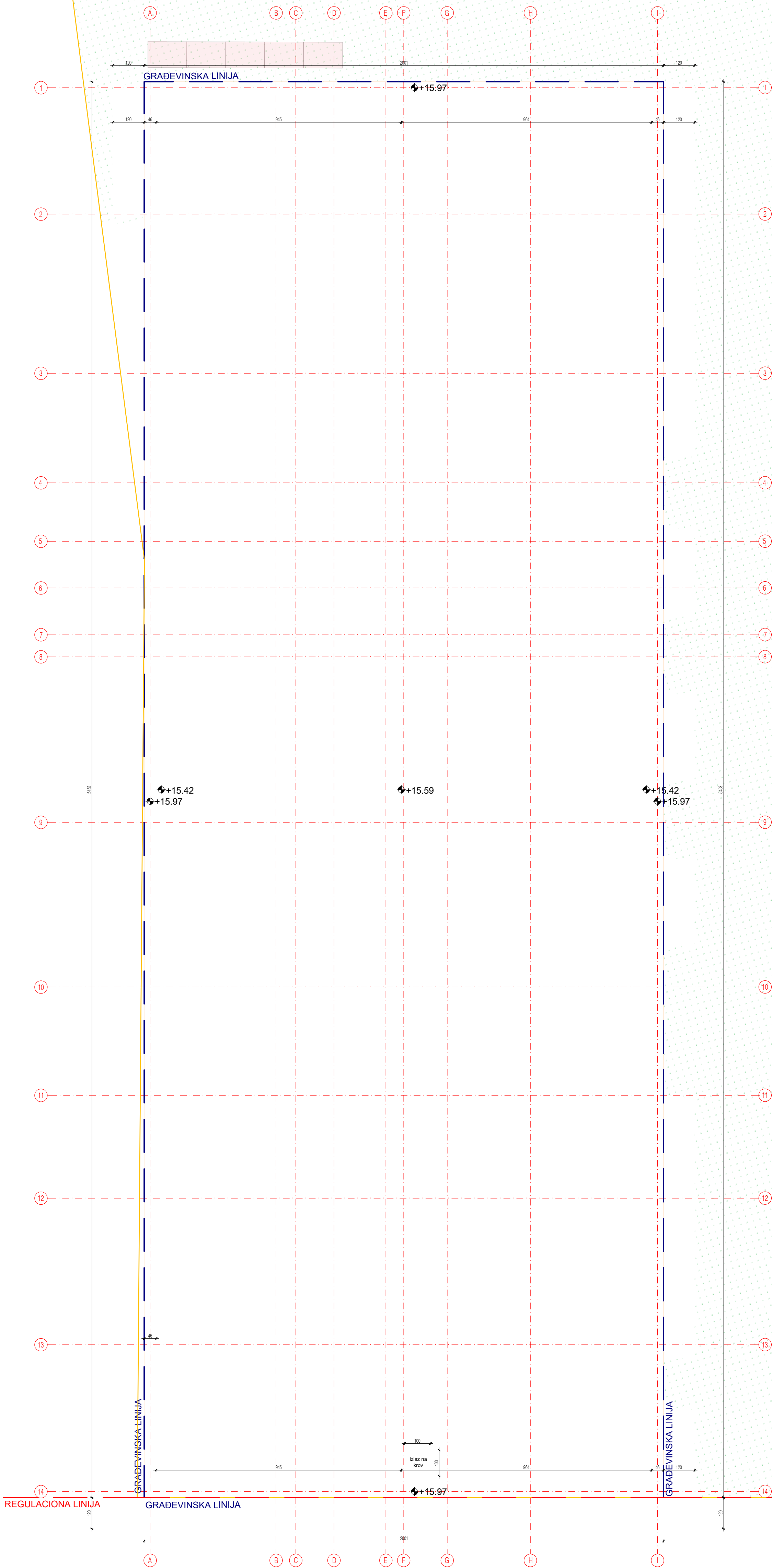


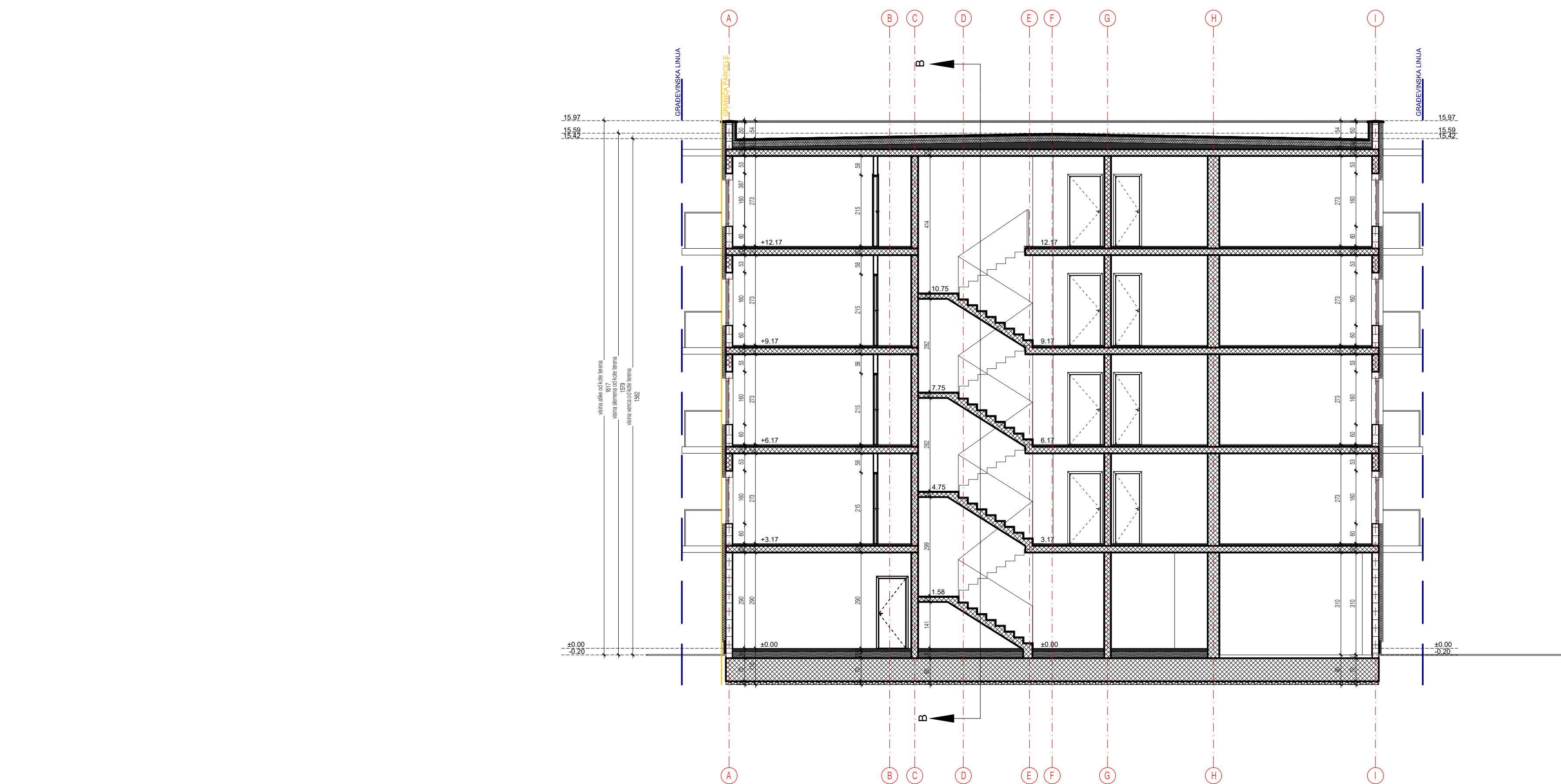
REGULACIONA LINIJA





REGULACIONA LINIJA





 ARING ARISTOCRATIC RENOVIERING GROUP Novak Poljica br. 18 11000 Dubrovnik tel: 061 181 21 23 Ty. Slavica Stanić 20000 Tuzla t.k. 334 277 www.arining.hr	Investitor: AUTO CENTAR ŽOKI DOO ul. Kneževačina, br. 1a, Pločevo
VRŠE POREDBENI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT P+4	
Posleda iznad: ul. JM. br.14A, Kovin parovak kat. broj: 2330 K.O. Kovin Posleda ispod: Lokacija: Kovin POSLOVNO REŠENJE:	Za gradnju/izgradnju nosača: Nosač gradnja Uzeta u obzir konstrukcija: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE Skalinski: 1:100 Posled iznad i ispod: 1:100 Posled iznad i ispod: 1:100

