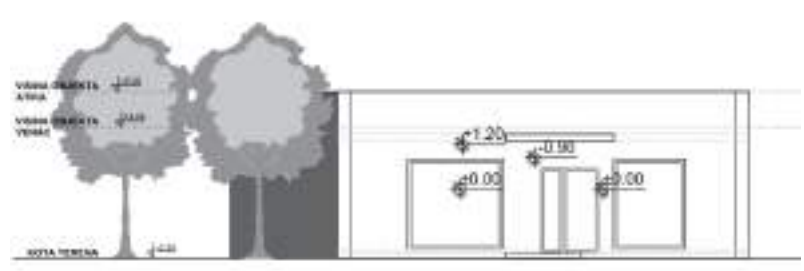



објект:	
ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) СПРАТНОСТИ П СА МАГАЦИНОМ И ПРАТЕЋИМ ПРОСТОРИЈАМА	
	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) СПРАТНОСТИ П СА МАГАЦИНОМ И ПРАТЕЋИМ ПРОСТОРИЈАМА	
инвеститор:	
ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд	
финансијер:	
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP, Булевар Маршала Толбухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд	
локација:	
Сефкерин, ул. ул. Народног фронта бб, бр.кат.парцеле 1044 и 1045/1 К.О.Сефкерин	
бр. техн. дневника:	оверава: 
УП -76/25	
датум:	
Март, 2026.	

**САДРЖАЈ
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

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

Бр. УП-23/25

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




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

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

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

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Бр. УП-23/25

	 5080230877514 ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈ И ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредно регистро
---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	21940496

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	BLOCKART POINT DOO PANČEVO
Скраћено пословно име	BLOCKART POINT DOO

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

Бр. УП-23/25

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

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

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	

Бр. УП-23/25

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

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Violeta Marković Dragin
ЈМБГ	2608960865044
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23.08.2023
Удео	износ(%)
	100.000000000000
Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Бр. УП-23/25

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


Регистратор, Милан Милошевић

Бр. УП-23/25

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

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) СПРАТНОСТИ П, СА МАГАЦИНОМ И ПРАТЕЋИМ ПРОСТОРИЈАМА, улица Народног фронта бр.37 Сефкерин, инвеститор ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд и финансијер HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP, Булевар Маршала Толбухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд одређује се:

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

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

ЗА Д.О.О.



Валентин Драгин, маст.инж.арх.

Бр. УП-23/25

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

Овим изјављујем да сам при изради урбанистичке – техничке документације придржавао свих важећих прописа и да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Просторним планом општине Опово („Општински службени гласник општине Опово“ бр. 3/2011, 5/2018) Насеље Сеферин.



Виолета Марковић Драгин, дипл.инж.арх.

Бр. УП-23/25



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Виолета Б. Марковић-Драгин

дипломирани инжењер архитектуре

JMBG: 2608960865044

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце:

200 0229 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Milovan Lazović

Проф. др Милош Лазовић
дана 17.05.2014.

Бр. УП-23/25



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

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

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

Бр. УП-23/25

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

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

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

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

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

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

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

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

2

Бр. УП-23/25

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

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

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

МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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

2. ПРИБАВЉЕНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈП "МЛАДОСТ" ОПОВО, бр: 17-1/2026 од 23.03.2026.год.
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС" , бр:8С.1.1.0-Д.07.15-21406-26 од 26.01.2026.год.
- ОБАВЕШТЕЊЕ Покрајинског секретаријата за здравство, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр:000086677 2026 80253 002 007 530 072 од 14.01.2026.год.
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈП „СРБИЈАГАС,, Нови Сад, бр: 05-02-4-14/19-1 од 19.01.2026.год.
-ПОТВРДА ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ, бр:14/2 од 04.02.2026.
УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, бр: 380-1/2026 од 21.01.2026.год.
-ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, број:217-227/26 од 16.01.2026.год.
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА,,Сектор за мрежне операције ,Служба за планирање и изградњу мреже „Београд,, , бр: Д209/10728/2-2026 од 15.01.2026.год.
- КОПИЈА ПЛАНА
- КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
-ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ br. 353-34/24-III od 18.04.2024.
-КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Бр. УП-23/25



JP "MLADOST" OPOVO

Ive Lole Ribara 11, 26204 Opovo

e-mail: jpmladostopovo@mts.rs o www.jpmladostopovo.rs

Tel: +381 13 681 544

PIB: 101558512 o MB: 08143099 o Tekući račun: 160-533718-04

JP MLADOST OPOVO

БРОЈ : 17-1/2026.

ДАТУМ : 23.03.2026.

ПИБ 101558512

На основу поднетог захтева ЈП „Младост“ Опово издаје ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

За објекат : стамбено-производни, на парцели топ.бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефнерин

Улица : Народнoг фронта бр. 66 место : Сефнерин

За инвеститора: HRISTOS KONAS PR, место: Нови Београд, улица: Булевар Маршала Толбукина бр.027,
локал бр.8

Поступајући по захтеву бр.17/2026. од 14.01.2026. за издавање услова за потребе израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно – производног објекта спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, на катастарским парцелама бр. 1044 и 1045/1 КО Сефнерин у Сефнерину у свему према приложеној документацији, ЈП „Младост“ Опово даје услове из своје надлежности.

На парцели бр. 1044 и 1045/1 КО Сефнерин у Сефнерину, планира се изградња ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА спратности П (мањег капацитета) СА МАГАЦИНОМ И ПРАТЕЋИМ ПРОСТОРИЈАМА, категорије Б. За новопроектовани пословно-производни објекат планиран је нов водоводни прикључак на градску водоводну мрежу DN75mm (2,5") и хидрантски прикључак, а канализација ће се прикључити на новопланирану водонепропусну септичку јаму. У улици Владе Петров постоји изграђена градска водоводна мрежа фи 90 ПЕХД, која се налази са друге стране улице у односу на објекат, удаљена од асфалта око 6м. Неопходно је извршити подбушење испод пута, ископати ров од споја на водоводну мрежу до новоизграђене шахте и положити цеви од DN 75mm. Приликом постављања цеви ставити испод и изнад цеви лешчани тампон дебљине 15cm. Након тога извршити затрпавање. Доводна цев DN 75mm у шахти се рачва и прикључује на два водомера. У шахти ће бити постављена два водомера, један за санитарну, а други за хидрантску мрежу. За водоводни прикључак прибавити водомер од 3/4", а за хидрантски прикључак индустријски фи 80. Шахту за водомер изградити у оквиру парцеле, од обичне опеке са поклопцем од челичног лимпа или ливеног гвожђа, не тежим од 12kg и са отвором фи 60. Шахта може бити удаљена од уличне линије до 5м. Димензије шахте 2,00x2,00x1,00, (дужина, ширина, дубина). Инвеститор је у обавези да од инсталација објекта до склоништа за водомер доведе прикључну цев. Учесће ЈП „Младост“ Опово у реализацији споја подразумева надзор, прикључење на водоводну и хидрантску мрежу, монтажу водомера, али се не односи на набавку водомера и потребног материјала. Притисак у мрежи 2,5 бара задовољава снабдевање објекта водом за пиће и друге потребе.

Бр. УП-23/25

НАПОМЕНА: На парцели број 1044 КО Сефнерин налази се постојећи водоводни прикључак од 3/4" за стамбени објекат, на мерном месту 4868, број водомера 3486084, шифра потрошача 1002169.

Услови за прикључење на канализациону мрежу не постоје, јер иста није изграђена. Одвођење отпадних вода планира се у новоизграђену, водонепропусну септичку јаму у оквиру парцеле 1045/1 КО Сефнерин, изграђену у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима.

Прикључење објекта на јавну саобраћајницу планира се преко постојећег саобраћајног прикључка, на улици Владе Петров.

Инвеститор је у обавези да пре прикључења стамбеног објекта на водоводну мрежу потпише Уговор о прикључењу на јавну водоводну и хидрантску мрежу, условима прикључења и испоруке воде за пиће и изврши уплату по важећем ценовнику.

Услови се издају на захтев ХРИСТОС КОНАСА ПР, у поступку израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу водоводног и хидрантског прикључка, за пословно-производни објекат на катастарским парцелама бр.1044 и 1045/1 КО Сефнерин у Сефнерину. Рок важења 12 месеци, односно до истека рока важења техничких услова издатих у складу са њима.

Трошковник (цене су исказане са ПДВ-ом)

1. Излазак на терен и утврђивање услова за прикључење	5.280,00
2. Накнада за одобрење за прикључење на водоводну мрежу	24.000,00
3. Накнада за одобрење за прикључење на хидрантску мрежу	24.000,00
4. Прикључак на хидрантску мрежу	5.500,00
3. Прикључак на водоводну мрежу	5.500,00

Укупно: 64.280,00

В.Д. ДИРЕКТОР-а

дипл. ещ. ГОРАН ДИВЉАЧКИ

Бр. УП-23/25



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

34.

10 година 8/78

ПР-ЕНГ-01.79/02

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

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

ЦЕОП:

ХРИСТОР КОНАС ПР УТР СОЛУНАЦ ГИРОС
И ЗАЧИНИ

Наш број: БС.1.1.0.-D.07.15.-21406-26

БУЛЕВАР МАРШАЛА ТОЛБУХИНА бр.

Панчево, 26.01.2026

11070 НОВИ БЕОГРАД

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 26.01.2026. године, поднетог у име ХРИСТОР КОНАС ПР УТР СОЛУНАЦ ГИРОС И ЗАЧИНИ, НОВИ БЕОГРАД, БУЛЕВАР МАРШАЛА ТОЛБУХИНА на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

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

објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, СЕФКЕРИН парцела број 1044, 1045/1, К.О. СЕФКЕРИН, .

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 1.1/26 од 01.2026, 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:

ПОРЕД НАЈБЛИЖЕГ НН СТУБА ПОСТАВИТИ САБП600 И САБП300

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

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем налажања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом налажања TT (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем налажања TN (заштита нуловањем). Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну оклопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање. Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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

Бр. УП-23/25

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXH ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже

Опис прикључка до мерног места: ПОРЕД НН СТУБА ПОСТАВИТИ САБП600 СА ПОММ4 ШЕМИРАН ПО ШЕМИ ПИ-1Ц СА СМТ 100/5 И ПИМГ.

ПОРЕД САБП 600 ПОСТАВИТИ САБП300 СА ПОММ1 СА ТБ ЗА ХИДРАНТ.

У САБП 600 УГРАДИТИ ЕКЕ ЕВ-1П.

ОД НН МРЕЖЕ ДО КПК ЕВ-1П ИЗГРАДИТИ НН КАБЛОВСКИ ВОД КАБЛОМ ПП00/А 4*150ММ².

У КПК УГРАДИТИ ОСИГУРАЧЕ ОД 100А

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x16мм²

ИСКЉУЧИТИ И ТРАЈНО ОДЈАВИТИ БРОЈИЛА 5695181 И 4966966

Опис мерног места: ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стегаљкама.

ОММ типа ПОММ-4 са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макс. мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номинал. струја (А)	
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	22,0В	Аутоматски	32	трофазно,2
2	ПОСЛОВНА ДЕЛАТНОСТ	1	50	Аутоматски		Полуинд МГ
Укупно ком:		2				

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

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

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3x230/400 V, 5 А. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 50 (kW) мора да буде 100/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење испоручене електричне енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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 кулаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	581.156,40	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	131.285,81	РСД
	Укупно (без обрачунаог ПДВ):	712.442,21	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 6 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 извршено 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

Бр. УП-23/25

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. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целисти, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

М.П.



Директор оградња
Славица Паренчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Бр. УП-23/25

Огранак Електродистрибуција Панчево

26.01.2028.

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-21406-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РЕ	Опис	Јед. мере	Кол.чина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
НН ВОД							
1	НН ВОД	РСД	1,00	96.643,36	96.643,35	0,00	
					ЗБИР:	96.643,35	0,00
МЕРЕЊЕ							
1	ОММ	РСД	1,00	369.832,25	369.832,25	0,00	
					ЗБИР:	369.832,25	0,00
ОСТАЛО							
1	ОСТАЛИ ТРОШАК	РСД	1,00	114.680,80	114.680,80	0,00	
					ЗБИР:	114.680,80	0,00
					УКУПНО	581.156,40	0,00
					ПДВ 20%	116.231,28	0,00
					ИЗНОС	697.387,68	0,00
Трошкови система због прикључења							
РЕ	Опис	Јед. мере	Кол.чина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Противодим одобрена снага							
1	КУЋА (Широка потрошња)	kW	5,75	1.397,95	8.038,21	0,00	
2	ЛОКАЛ (Широка потрошња)	kW	5,75	1.397,95	8.038,21	0,00	
					ЗБИР:	-16.076,43	0,00
Одобрена снага							
1	ПОСЛОВНА ДЕЛАТНОСТ (Ниски напон)	kW	50,00	2.329,91	116.495,50	0,00	
2	ХИДРАНТ – Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00	
					ЗБИР:	147.362,24	0,00
					УКУПНО	131.285,81	0,00
					ПДВ 20%	26.257,16	0,00
					ИЗНОС	157.542,97	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	712.442,21	0,00
					ПДВ 20%	142.488,44	0,00
					ИЗНОС	854.930,65	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

Бр. УП-23/25

Предмер и прерачун

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН УЗ УСЛОВЕ БРОЈ 21406-26

Р.БР	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	НН кабловски водови				
8.10	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.820,00	21.820,00
6.1.0	Ручно стопарање земље III категорије за темеље објекта или кабловске ровове дубине 0-2 м	м3	3,00	3.130,00	9.390,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	м	5,00	2.256,66	11.283,30
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цева, кабловницу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	2,00	2.311,48	4.622,92
1.1.68	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен на зид, АБС, ДС или ЧРС са заштитном објектом	м	8,00	2.786,26	24.896,34
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x35 mm2, положен у постојећу PVC цева, кабловницу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	2,00	6.787,40	13.574,79
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, СММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
6.1.23	Ручно насипање земље из ископа у слојевима до 30cm дубљине (ровови, око темеља итд), категорије земље I-IV	м3	3,00	540,00	1.620,00
1.1.23	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 2x25 mm2, положен у постојећу PVC цева, кабловницу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	460,32	4.603,20
	Укупно НН прикључни водови				96.843,35
2.	Обрачунско мерење				
3.1.13	Испорука и уградња армирано-бетонског постоља САБП-600 са одговарајућим полиестерским поклопцима	ком	1,00	24.660,00	24.660,00
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT	ком	1,00	34.996,25	34.996,25
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "L", морају да имају струјну прекада 10kA и морају да порескују	ком	3,00	886,95	2.660,85
3.1.2	Испорука и уградња слободностојећег КПК ЕВ 1П (1 слог од 3 осигурача) на бетонског темељ	ком	1,00	77.268,00	77.268,00
3.1.12	Испорука и уградња армирано-бетонског постоља САБП-300 са одговарајућим полиестерским поклопцима	ком	1,00	16.454,00	16.454,00
3.1.15	Испорука и уградња слободностојећег ПОММ-1 на постојећем бетонском постољу	ком	1,00	27.531,52	27.531,52
3.4.2	Испорука и уградња струјног мерног трансформатора 0,4kV греносног односа од 75:5 А/А до 100/5А/А, индуктивни, пролазни, кл.0,5; 2,5VA, Ф6=5;	ком	3,00	14.048,48	42.145,44
3.2.4	Испорука и уградња трофазног бројила активно и реактивне енергије за полундиректно прикључење опремљено целуларним LTE комуникационим модемом	ком	1,00	55.806,25	55.806,25
	ИСПОРУКА И УГРАДЊА ШЕМИРАНСТ ПОММ-4				

Бр. УП-23/25

Предмер и предрачун

3.3.12	Испорука и уградња високог осигурена NV1 од 100А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
	Укупно обрачуноско мерење				369.832,25
5.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провере техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	ком	1,00	8.590,00	8.590,00
	непосредно испитивање 1кВ кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
	службени надзор над изградњом вео	пауш	1,00	82.966,00	82.966,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ ПИМГ	КОМ	1,00	3.634,00	3.634,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ	ком	1,00	1.252,00	1.252,00
	испитивање смт	пауш	1,00	11.924,00	11.924,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				114.680,80
	СВЕГА (без пореза на додату вредност):				581.156,40

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

Руководилац Сектора за
енергетику и енергетичке
Марија Вујић, дипл. инж. еп

Бр. УП-23/25



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Покрајински секретаријат за здравство
Одсек за санитарну инспекцију Панчево
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26 000 Панчево
Т: +381 13352682 Ф: +381
zsf@zsmz.vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 000086677 2026 80253 002 007 530 ДАТУМ:14.01.2026
072

HRISTOS KONAS PR UTR SOLUNAC GYROS I ZAČINI
TOP BEOGRAD
Булевар Маршала Толбухина 27 локал бр.8
Нови Београд

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

Дана 12.01.2026.г поднели сте захтев за издавање посебних услова и уређење простора и изградња Пословно - производног објекта спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама на кат.парцели бр. 1044 и 1045/1 КО Сефнерин, у Сефнерину за инвеститора Христос Конас пр УТР Solunac gyros i začini топ Београд, Булевар Маршала Толбухина 27 локал бр.8,Нови Београд .

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

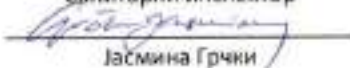
У прилогу:

нема

Доставити:

1. Адресату
2. Архиви

Санитарни инспектор


Јасмина Грчки

Бр. УП-23/25



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANČEVO

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

Број: 14/2

Дана: 04.02.2026.

П а н ч е в о

ЈЛ/НБ

**„BLOCKART POINT“ ДОО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Панчево, Жарка
Зрењанина бр. 3/9, Панчево,
За инвеститора Hristos Konas PR Ugostiteljsko trgovinska radnja SOLUNAC GYROS I
ZAČINI TOP Београд, Булевар Маршала Толбухина 27, локал бр. 8, Нови Београд**

На основу захтева бр. 14 од 12.01.2026. године, подносиоца захтева BLOCKART POINT“ ДОО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Панчево, Жарка Зрењанина бр. 3/9, Панчево, за инвеститора Hristosa Konasa PR Ugostiteljsko trgovinska radnja „SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP“ Београд, Булевар Маршала Толбухина 27, локал бр. 8, Нови Београд, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву доставља

ПОТВРДУ

С обзиром на то да на простору предвиђеном за планирану изградњу пословно-производног објекта спратности П (мањег капацитета) са магационом и пратећим просторијама, на кат.парц. топ. бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин, у Сефкерину, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета - добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Закона о културном наслеђу,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за планирану изградњу пословно-производног објекта спратности П (мањег капацитета) са магационом и пратећим просторијама, на кат.парц. топ. бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин, у Сефкерину, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Вршилац дужности директора



Бр. УП-23/25

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОПОВО
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за имовинско правне,
стамбено комуналне послове,
урбанизам, грађевинарство и
заштиту животне средине
Број из централне писарнице:
000128485-2026-08715-004-003-380-001
Број: 380-1/2026
Датум: 21.01.2026. године
Бориса Кидрича 10
О П О В О

„BLOCKART POINT“
Д.О.О. ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ
ул. Жарка Зрењанина бр. 3/9
ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног – производног спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама на кат. парцели топ. бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин.

На основу достављене документације: захтева за услове Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пословног – производног спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама на кат. парцели топ. бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин са сажетим техничким описом пројекта и Ситуационим решењем са планом намене површина и спратношћу, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр.94/2024) и Уредбом о Листи пројеката за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за које је обавезна процена утицаја на животну средину, Листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („ Сл. гласник РС бр.94/2024), надлежно Одељење за имовинско правне,стамбено комуналне послове, урбанизам,грађевинарство и заштиту животне средине Општинске управе Опово утврдило је да се Пројекат изградње пословног – производног спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама на кат. парцели топ. бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин не налази Листи пројеката за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, као и да на основу критеријума за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину није потребно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

ДОСТАВИТИ

- 1.Наслову
2. Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић, маг. инж. грађ.

**Rade
Cvetanović**

Digitally signed by Rade
Cvetanović
Date: 2026.01.21 14:36:29
+01'00'

Бр. УП-23/25

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1 број : 217-227/26
Датум: 16.01.2026. године.
ПАНЧЕВО
/Б/

ХРИСТОС КОНАС ПР УГОСТИТЕЉСКА ТРГОВИНСКА РАДЊА „SOLUNAC
GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD“
Булевар Маршала Толбухина бр. 27
Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за градњу Пословно – производног објекта смештеног П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, на катаст. Парцели бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин у Сефкерину.

ВЕЗА: Захтев бр. 66 од децембра 2025. године, поднет од стране, ХРИСТОС КОНАС ПР УГОСТИТЕЉСКА ТРГОВИНСКА РАДЊА „SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD“ Булевар Маршала Толбухина бр. 27, Нови Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 13.01.2026. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за градњу Пословно – производног објекта смештеног П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, на катаст. Парцели бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин у Сефкерину.

У вези захтева бр. 66 од децембра 2025. године, поднет од стране, ХРИСТОС КОНАС ПР УГОСТИТЕЉСКА ТРГОВИНСКА РАДЊА „SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD“ Булевар Маршала Толбухина бр. 27, Нови Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 13.01.2026. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонска разрада локације за градњу Пословно – производног објекта смештеног П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, на катаст. Парцели бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин у Сефкерину, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском оргину за издавање локацијских услова.

Бр. УП-23/25

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020- усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн, 94/24, 55/25 усклађени дин. изн и 109/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Беџић

Бр. УП-23/25

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/10728/2-2026
ДАТУМ: 15.01.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Београд
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
Панчево, Светог Саве 11

„BLOCKART POINT“ DOO PANČEVO

Жарка Зрењанина 3/9
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Вежа број: 10728/1 од 12.01.2026

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели у име фирме: *HRISTOS KONAS PR UGOSTITELJSKA RADNJA SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD*, за услове за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу Пословно - производног објекта, спратности П (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, на к.п. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин у улици Народног фронта у Сефкерину, достављамо услове из надлежности „Телеком Србија“ а.д.. Ови услови могу бити коришћени у поступку исходавања Локацијских услова.

Постојеће стање тк објекта

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

❖ **Технички услови прикључења**

Инвеститор и извођач су у обавези да изграде кућну инсталацију која ће се користити за потребе прикључења објекта на ТК мрежу и то на следећи начин:

Обезбеђивање оптичког прикључка подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације унутар објекта.

Прикључење објекта на оптичку телекомуникациону мрежу Телекома Србија А.Д. планирати да се изведе ваздушним приводним оптичким каблом. Ваздушни оптички кабл био би положен од бетонског стуба на улици до крова новопланираног објекта,

као што је орјентационо приказано ситуацијом у прилогу услова. Од места уласка оптичког кабла у тавански простор објекта, па до места где се буде планирала концентрација електронских комуникација, испод унутрашње фасаде објекта положити једно заштитно полиетиленско црево, димензија не мањих од Ø32мм. Водити рачуна да се приликом полагања црева по зиду, избегну скретања трасе под оштрим углом као и више узастопних скретања трасе, да би се избегли проблеми око провлачења оптичког кабла. Тако положено црево планирати и користити искључиво за провлачење каблова Телекома Србија А.Д.

Важна препорука предузећа „Телеком Србија“ А.Д. при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- Сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључење непосредно преко оптичког интерфејса);
- Просторије ширине/дужине 3,7м и више, опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3,7м непрекидног зида просторије;
- Позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерени уздуж периметра уз под, не премашује 7,6м;

Унутар пословне јединице планирати *F/UTP* каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву ПВХ цев. Каблирање унутар стамбене јединице реализовати *F/UTP* кабловима категорије минимум 6 и завршити их, са једне стране у одговарајућој модуларној утичници поред места где је планирано да заврши оптички кабл и где ће бити смештен модем будућег корисника услуга. Друге крајеве каблова завршити у утичницама у свакој просторији где је потребно реализовати услуге Телекома Србија А.Д. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама стамбене јединице до места ТК концентрације не пређе 90м. Крајеве *F/UTP* завршити одговарајућим конекторима.

Наведени радови су обавеза инвеститора уколико се Уговором између заинтересованих страна не утврди другачије. Обавеза предузећа „Телеком Србија“ А.Д. је да изврши прикључење предметног објекта на ТК мрежу. Изградња приводног кабла и обезбеђивање одговарајуће опреме за оптички привод, обавеза је предузећа „Телеком Србија“ А.Д. Повезивање приводног ТК кабла са постојећом мрежом електронских комуникација врши искључиво предузеће „Телеком Србија“ А.Д.

❖ Општи услови

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

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих и планираних тк објеката, осим на местима укрштања, као ни

Бр. УП-23/25

извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

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

Приликом израде Урбанистичког пројекта предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

Контакт: Душица Бокић, тел. 013/331 155, 064/6511-625
Ивана Младеновић, 064/6511-712.

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Dejan Grujic
209028130

Dejan Grujic
209028130

Прилог: ситуација

Бр. УП-23/25



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Опово
Бориса Кидрича 10
Број: 953-215-10237/2026
КО: Сефкерин



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Милана бр. 39
11 000 Београд
Датум: 3/19/2026 1:53:10 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1045/1, 1044

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:
19.03.2026 године у 11:03

Овлашћено лице:
М.П. _____

Зелко Неђа
19092026 11:14:24 AM

Бр. УП-23/25


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
 Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
 Број: 956-303-13315/2025

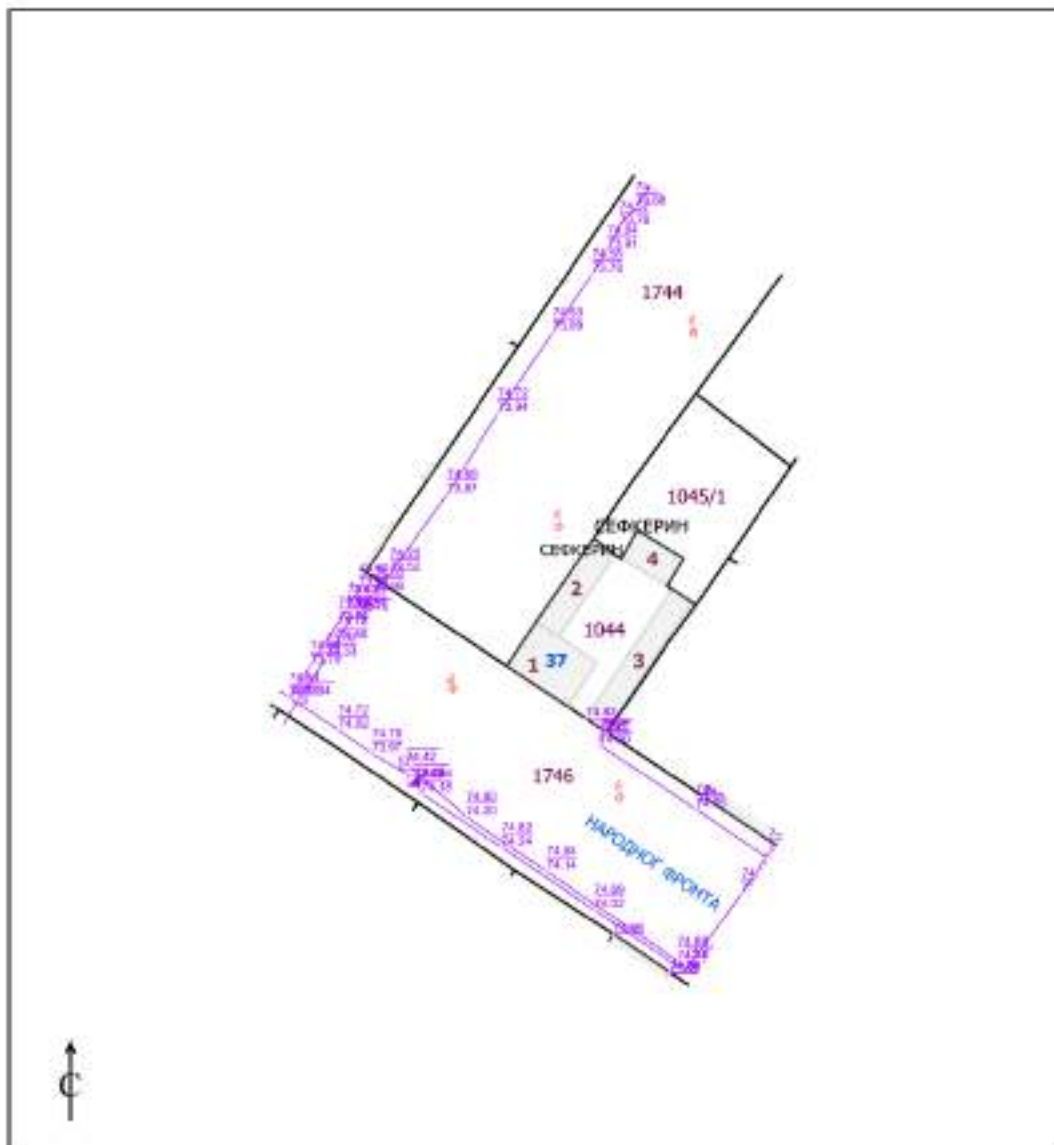



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 Републички геодетски завод
 Булевар војводе Мишића Бр. 39
 11 000 Београд
 Датум: 5/30/2025 3:31:46 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ОПОВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
 Панчево
 29.05.2025.године
 Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Улица Звонимира Младеновића
 30241 010 11010 РБ

Бр. УП-23/25

20. 2. 2026. 16:00

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.02.2026. 15:59:52

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	83c7288b-11bd-4753-a799-d7bcbe6c9ca4
Матични број општине:	80292
Општина:	ОПОВО
Матични број катастарске општине:	802492
Катастарска општина:	СЕФКЕРИЧ
Датум ажурности:	19.02.2026. 14:08
Служба:	ОПОВО
Извор податка:	ОПОВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НАРОДНОГ ФРОНТА
Број парцеле:	1044
Површина m ² :	565
Број извода (*):	2508

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	232
Број дела:	6
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	333

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОНАС (ХРИСТОС) ЗОРАН
Адреса:	БЕОГРАД, ИВАНКОВАЧКА 23/54
Матични број лица:	2803003710281
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

VLADIMIR GRUBIĆ PR
GEOLIRA
Vladimir Grubić

Бр. УП-23/25

20. 2. 2026. 16:00

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.02.2026. 16:00:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d532fac1-5f05-4e70-a50e-7f5fd930f3d5
Матични број општине:	80292
Општина:	ОПОВО
Матични број катастарске општине:	802492
Катастарска општина:	СЕФКЕРИН
Датум ажурности:	19.02.2026. 14:08
Служба:	ОПОВО
Извор податка:	ОПОВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НАРОДНОГ ФРОНТА
Број парцеле:	1045/1
Површина m ² :	537
Број извода (*):	2508

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	537

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	КОНАС (ХРИСТОС) ЗОРАН
Адреса:	БЕОГРАД, ИВАНКОВАНКА 23/54
Матични број лица:	2803003710281
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

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

VLADIMIR GRUBIĆ PR
GEOLIRA
Vladimir Grubić

Бр. УП-23/25

1

III-03-353-34/2024

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ОПОВО
ОПШТИНСКА УПРАВА**

Одељење за имовинско правне,
стамбено-комунално послове,
урбанизам, грађевинарство и
заштиту животне средине

Број: 353- 34/24- III

Дана: 18.04.2024.године

О П О В О, Бориса Кидрича 10

Општинска управа општине Опово, Одељење за имовинско правне,стамбено-комуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине поступајући по захтеву Панић Горан из Панчева, ул.Синђелићева 10/1 информацију о локацији за изградњу пословног објекта за мању производњу и складиштење готових производа(капацитет 250кг дневно- полупроизводи од меса), на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13- одлука УС,132/14, 145/14 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011, 5/2018) чл.17. Одлуке о општинској управи ("Општински службени гласник општине Опово",бр.05/22), олашћења начелника општинске управе, бр. 03-1/2024 од 03.01.2024.године, издаје:

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
о могућностима и ограничењима градње**

на локацији

Место: СЕФКЕРИН	Улица и број/потес: Народног Фронта		
К.О.: СЕФКЕРИН	Бр.катс.парцеле:	1044	1045/1
	Површина:	5а 65м ²	5а 37м ²

ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ:

-Чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-УС 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,50/13-одлука УС, 98/13-одлука, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),

- Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011, 5/2018)

ЛОКАЦИЈА: -катастарске парцеле бр.1044 и 1045/1 КО СЕФКЕРИН налази се у обухвату Просторног плана општине Опово у зони становања мањих густина.

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ:

Увидом у електронску базу података предметна катастарска парцела бр. 1044 КО СЕФКЕРИН је земљиште у грађевинском подручју насеља Сефкерин.

имаоци права на парцели су:

ЦВЕТКОВИЋ ВЕРА

врста права: СВОЈИНА

облик својине: ПРИВАТНА 1/1

врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју- њива 3.КЛАСЕ

На катастарској парцеле бр.1045/1 КО СЕФКЕРИН

На предметној парцели изграђена је објекат угоститељстава објекат бр.1- објекат има одобрење за употребу у површини 108м², стамбена зграда – објекат бр.2- објекат има одобрење за употребу у површини 75м², стамбена зграда – објекат бр.3- објекат има одобрење за употребу у површини 102м², помоћна зграда- објекат бр.4 - објекат има одобрење за употребу у површини 48м² и земљиште уз зграду и други објекти површине 232м².

ИЗВОД ИЗ НАВЕДЕНОГ ПЛАНА

Правила грађења у зони становања (стамбена зона мање и средње густине)

При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу. На грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног).

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише четири стамбене јединице. Вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са пет и више стамбених јединица.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становања

Врста и намена објеката

Услови за стамбену зону мање густине:

1. Главни објекат: Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат, објекат за смештај старих лица (дом за старе) и мањи производни или складишни објекат. Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико, угоститељства, услужних делатности и производње, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

2. Економски објекат: Намена: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, и др. Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.

3. Помоћни објекат: Намена: гаража, летња кухиња, пушнице, сушнице, настрешница за машине и возила, магацин хране за сопствену употребу, остава, водонепропусна бетонска септичка јам, бунар, ограда, трафо станица и сл. Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи: За слободностојећи објекат мин. ширина парцеле је 9,0m; мин. површина парцеле је 300,0m². За двојни објекат мин. ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), мин. површина је 400,00m² (2x200,00m²).

Бр. УП-23/25

3

III-03-353-34/2024

За објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 10,0m, мин. величина парцеле је 300,0m². За образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа обезбедити мин. ширину парцеле од 15,0m. Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се препарцелација и испод дозвољеног минимума, у циљу решавања имовинско - правних односа (физичка деоба имовине). Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи: За слободностојећи вишепородични стамбени објекат мин. ширина парцеле је 20,0m а за објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 15,0m. За све врсте вишепородичних стамбених објеката мин. површина парцеле је 600,0m².

Положај објеката на парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 5,0m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације. Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 4,0m од границе парцеле. Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је мин. 2,5m, за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

Изградња пословних/производних објеката и објеката за смештај старих лица (дом за старе), на парцели, може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Дозвољени индекс заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

Услови за стамбену зону мање густине: на грађевинској парцели степен искоришћености је максимално 50% а индекс изграђености је максимално 1,4.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина

Дозвољена спратност и висина објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m. Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до макс. П+2+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m. Спратност пословног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 9,0m. Спратност производног објекта је макс. П+1. Укупна висина

Бр. УП-23/25

4

III-03-353-34/2024

објекта је максимално 8,0m. Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин, сточна стаја) је макс. спратности П+1 а макс. висине до 7,0m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је макс. спратности П+1, а макс. висине 7,0m. Помоћни објекат-остава је макс. спратности П+1 а макс. висине 7,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Међусобна удаљеност објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката је мин. 4,0m (основни габарит са испадом). Међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката може бити и мања од 4,0m, с тим што на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8m. Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишеспородичног типа од других објеката је мин. 5,0m (основни габарит са испадом). Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објеката (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15,0m. Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објеката (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0m. Ђубриште се гради на мин. 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6,0m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на 0,0m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да се на калканском зиду не могу изводити стамбени отвори и да је инвеститор дужан да прибави оверену писмену сагласност власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,8m$. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на

Бр. УП-23/25

5

III-03-353-34/2024

грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. $h=1,8m$. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати у овом Плану за зону становање.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. $2,5 m$ и пешачки прилаз мин. ширине $1,0 m$. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине $4,0m$. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине $3,5 m$ и пешачка стаза мин. ширине $1,5 m$. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на $70 m^2$ пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајно-манипулативног простора. За пословне објекте/просторе на грађевинској парцели се мора обезбедити потребан број паркинг места, у складу са прописима за одређену намену.

Заштита суседних објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од $1,6m$, односно регулациону линију више од $1,2m$ и то на делу објекта вишем од $3,0m$. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од $2,0m$ по целој ширини објекта с висином изнад $3,0m$,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од $1,0m$ од спољне ивице тротоара на висину изнад $3,0m$,
- конзолне рекламе мање од $1,2m$ на висини изнад $3,0m$.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – $0,3m$ по целој висини, када најмање ширина тротоара износи $3,0m$, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- један степеник у макс. ширини $0,3m$, када је ширина тротоара већа од $1,8m$,
- код традиционалног постављања прозора "хибиц фенстер" у макс. ширини $0,3m$, када је ширина тротоара већа од $1,8m$.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од $1,2m$, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

Бр. УП-23/25

6

III-03-353-34/2024

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељсима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 2,5m. Ако је међусобни размак мањи од 2,5m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8m. За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 2,5m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до љубришне јаме.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа, преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног

предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење потрошача вршиће се подземно (надземно) на јавну нисконапонску и средњенапонску електроенергетску мрежу у улличним коридорима, или за веће потрошаче преко трафостаница 20/0,4kV на средњенапонску мрежу, према условима надлежне електродистрибуције. Електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже. За веће потрошаче трафостаницу градити на парцели власника (корисника).

Термосенергетска инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја улличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важених прописа који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Граса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Гасни прикључак не полаже се у складишта запалјивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонталу.

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Телекомуникациону мрежу градити подземно по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже. Прикључење корисника вршиће се подземно (надземно) на јавну мрежу у улличним коридорима.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке. Уколико се дозвољава изградња назитка у поткровној етажи дозвољени нагиб кровних равни је од 20-35°. Без изградње назитка поткровне етаже максимални нагиб кровних равни је 45° уз услов, да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови становања на суседној парцели. Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња/надоградња постојећег објекта. Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Услови за стамбену зону мање и средње густине:

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од објекта и границе парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (напр.: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, економски део). Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања ускладити са околним пејсажом и општим условима средине. Основу озелењене површине чини травњак.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта: коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Геолошке и геоморфолошке карактеристике: У геоморфолошком погледу на простору општине Опово издвајају се две целине: алувијална равна у западном делу и лесна тераса у источном делу општине. Алувијална равна заузима најниже делове Општине, између леве обале Тамиша и одсека лесне терасе. Највећи део територије општине се налази на лесној тераси, која представља више земљиште и која има далеко повољнији положај него равна. Насеља општине су лоцирана на контакту алувијалне равни и лесне терасе. На простору алувијалне равни Тамиша и бачке лесне терасе заступљени су алувијални седименти као и лесондне глине и барски лес.

Сензичност: Догођени максимални сензички интензитет на подручју Опова је био 5° MSK-64 као манифестација земљотреса Зрењанин. На сензичној карти објављеној 1987. г. за повратне периоде: 50, 100, 200, 500, 1000, 10000 г., која приказује очекивани макс. интензитет земљотреса, са вероватношћом појаве 63%, Очекивани максимални интензитет земљотреса

(Републички Сензичношћки Завод)

НА ОЛЕАТИ ЗА ПОВРАТНИ ПЕРИОД (ГОДИНА)	У ЗОНИ ИНТЕНЗИТЕТА MSK-64
50	6°
100	7°
200	7°
500	8°
1000	8°

Бр. УП-23/25

10000	9	III-03-353-34/2024
	8°	

-Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°МЦС скале

Климатске карактеристике¹: Основна обележја климатских прилика на простору општине Опово приближно су иста као на територији Војводине. Подручје општине има просечну средње годишњу температуру ваздуха од 11,1°C. На овом простору влада умерено континентална клима. Мразеви у овом делу Баната трају од 22.10. до 16.04. На подручју Опова у току године има око 54% облачног времена док просечна годишња инсолација износи 2120 сати или 5,8 h/дан. Просечна годишња количина падавина на подручју општине Опово износи 610mm. Највеће просечне вредности падавина су у јуну 82mm и мају 66mm а најмање у септембру 38mm. Просечна вредност релативне влажности ваздуха је 77% што је релативно висок проценат. Интерполацијом података са метеоролошких станица у Зрењанину и Ковачици. Највећу учесталост у току године има југоисточни ветар кошава (21,5%), познат као сув ветар, доста јак и слаповит, који појачава испаравање. Он уједно има и највећу брзину кретања око 4,5m/s.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приступ парцели: свака грађевинска парцела потребно је да има свој приступ са улице у одговарајућој ширини зависно од врсте и намене објекта. Предметна катастарске парцела има приступ на насељске улице Народног фронта (1746 КО Сефкерин) и Владе Петров (1744 КО СЕФКЕРИН)

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИХ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Заштита животне средине и културних добара: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине („Сл.гласника РС, бр.135/04, 36/09, 36/09-други закон, 72/09-други закон 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-други закон“), Закон о процени утицаја на животну средину („Сл.гласника РС, бр.135/24 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласника РС, бр.114/08), Правилник о малим количинама примарних производа које служе за снабдевање потрошача, подручју за обављање тих делатности као и одступања која се односе на мале субјекте у пословању храном животињског порекла („Сл. гласник РС“, бр.117/17)

Услови противпожарне заштите: Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите од пожара. Елаборат о заштити од пожара прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за објекте за које је, према прописима којима се уређује заштита од пожара, прописана мера обавезне заштите од пожара.

Санитарна заштита: Приликом пројектовања и изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области

Завод за заштиту споменика културе: Услове за грађење на парцели дефинише Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

Енергетска ефикасност: Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана израда елабората енергетске ефикасности.

Водопривредни услови: Инвеститор је дужан да се придржава важећег Закона о водама

Бр. УП-23/25

10

III-03-353-34/2024

Посебни услови пројектовања за несметано кретање лица са посебним потребама: Пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметано приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15)

ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Грађевинска парцела односно катастарске парцеле се налазе у оквиру зоне становања а на основу захтева инвеститора планира се изградња пословног објекта и у складу са наведеним планом предметни простор је условљен изградом урбанистичког пројекта.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор и утврђује се на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Општински сл.гл. општине Опово“, бр.2/2015) и на основу истог предметна локација се налази у трећој зони.

Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе а садржи податке о могућностима и ограничењима градње на основу планског документа .

Рок важења ове информације о локацији важи док важи плански документ на основу којег је издата .

Прилог:

- графички прилози бр.1,2 и 3

Обрадио: Јасна Кочовић, дипл.инж.арх.

h.



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Раде Цветановић, маст. инж.грађ.

ДОСТАВИТИ :

1.Подносиоцу захтева (2x)

2.Архиви

Бр. УП-23/25

**ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ
 О П О В О
 НАСЕЉЕ СЕФКЕРИН**

СЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - КАРТА БРОЈ 1.Д.



СЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - КАРТА БРОЈ 1.Д.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА P = 1:11

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈ
- КОМПЛЕКС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ
- КОМПЛЕКС ШКОЛЕ
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ПАРК
- ПРОШЕ
- КОМПЛЕКС ОБЈЕКТА ЗА ВОДОМАДЕЉАЊЕ НАСЕЉА
- КОМПЛЕКС ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРОЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- УПРАВНИ КОМПЛЕКС

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ

- 1 МЦ, М, ДМ КИТОВЕ, ВИДЕОТЕКА
- 2 ДРЖАВНА УСТАНОВА
- 3 ОСНОВНИ ШКОЛА
- 4 АМУЗАНТА, АУТОМА
- 5 ОТВОРЕНИ СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
- 6 ИГРАЛИШТЕ ЗА ДЕТУ
- 7 ПАРКОВИ
- 8 ПИЈАЦА
- 9 ВИШЕЊИШЕ ДЕМ
- 10 ПЕШАК
- 11 ТРАНС-СТАЦИЈА
- 12 РЕКРЕАЦИЈА

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ДРЖАВНИ ПУТ 1. РЕДА БР. 14
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ПЛАНИ НАСЕЉАКА САСЕРАВАЊИЦИ
- САВЕТНА ПУТ
- ОСТАЛЕ ПУТЕ
- КОРИСНИ ПОВРШ
- МЕСТ
- СТАЦИЈА ЗА ОНАМЕРАЊЕ ПОРУКЕНИ
- КИТОВИШКО СТАЦИЈАЦИТЕ
- БАЊЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- СТАМБЕНА ЗОНА СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ
- СТАМБЕНА ЗОНА МАЊЕ ГУСТИНЕ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОПШТИНА О П О В О ОПШТИНСКА УПРАВА Одделение за имовинско правне стабилно-конуналне послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животног средине	Назив плана: ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ О П О В О	Број: 353-34 /2024
	Фаза израде: Информација о локацији	Цртеж: Бр. 1
Обрађивач: Јасна Коњић, д.в.а.	Парел: [Stamp]	Назив цртежа: Увод из Плана СЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
Руководилац одделења: Рада Цветановић, маг.и.т.		Датум: Јуни 2024 год.

Бр. УП-23/25



ШЕМАТСКИ ПРЕНАД УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - КАРТА БРОЈ 7.3
 ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- РЕЗЕРВОАР
- ▭ КОМПЛЕКС ОБЈЕКТА ЗА ВОДОНАДЕЖДАЊЕ НАСЕЉА
- КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА
- ▭ КОМПЛЕКС ПОСТРОЈЕЊА ЗА ПРЕЧИШЉАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА
- ГРАНИЦА ПЛАНОВНОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СЕФКЕРИН
- ГРАНИЦА ПЛАНОВНОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СЕФКЕРИН
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ - ГРАНИЦА ОБУВАТА ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОПШТИНА ОПОЛОВО ОПШТИНСКА УПРАВА Одјелjenje за просторно-градњене послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животног средине		Назив плана ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ОПОЛОВО	Број 383-34 (2024)
Образлагач: Јасна Коновић, д.и.в.		Фаза израде Информација о повишењу	Цртеж Бр. 2
Руководилац одјелjenja: Рад Цветановић, магистар		Парелф: Имама на Плана ШЕМАТСКИ ПРЕНАД УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	Размера: Датум: јуни 2024 год.

Бр. УП-23/25

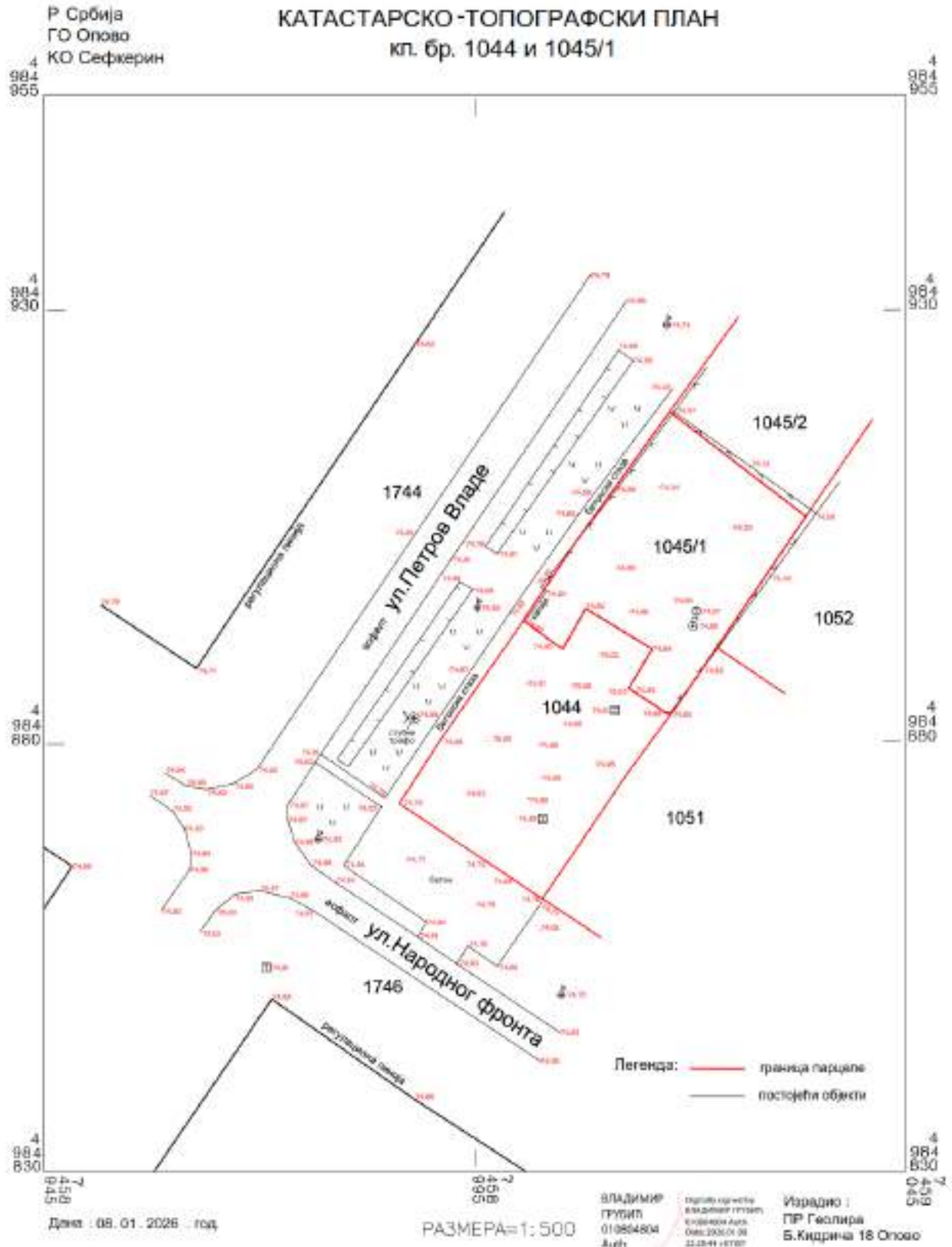
**ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ
 О П О В О
 НАСЕЉЕ СЕФКЕРИН**




- ДЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - КАРТА БРОЈ Г.А.
 ЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ТЕЖИНА
 - ДИСТАНЦИЈА ИЗОБЛИЖЕЊА
 - КАБЛ
 - ИЗОБЛИЖЕЊА БРЗИ
 - ПУКОВАНСКИ ПУТНИЦИ
 - ДИСТАНЦИЈА ИЗОБЛИЖЕЊА БРЗИ
 - ПУТНИЦИ
 - ПУТНИЦИ
 - ПУТНИЦИ ПУКОВАНСКИ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СЕФКЕРИН
 - ПУТНИЦИ ПУКОВАНСКИ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СЕФКЕРИН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОПШТИНА О П О В О ОПШТИНСКА УПРАВА Служба за извршно правно стање/општинске послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животног средине		Назив плана: ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ О П О В О	Број: 353-34 /2024
		Фаза израде: Информација о локацији	Цртеж Бр.3
Обрађивач: Јасна Коновић д.в.н.	Параф: 	Назив цртежа: Извод из Плана ДЕМАТСКОГ ПРИКАЗА УРЕЂЕЊА НАСЕЉА СЕФКЕРИН - ЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	Размера: Датум: Јуни 2024 год.
Руководилац одељења: Гада Цицановић, м.ст.м.г.			

Бр. УП-23/25



3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Основ за израду овог урбанистичког пројекта представљају:

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

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- Просторни план општине Опово („Општински службени гласник општине Опово“ бр. 3/2011, 5/2018) Насеље Сефкерин

Под тачком IV-1. Плана: у грађевинском подручју насеља Сефкерин обавезна је израда урбанистичког пројекта за: централни садржај - комплекс МЗ и МК, комплекс предшколске установе, спортско-рекреативне површине, комплекс објекта за водоснабдевање насеља, комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода, радне површине.

У Плану под тачком III-6.1. е) наводи се следеће; Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

3.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Циљ израде Урбанистичког пројекта

Планирана је изградња Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П са магацином и пратећим просторијама а циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели.

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

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

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

3.3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предмет урбанистичког пројекта су катастарске парцеле број: 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, са приказом саобраћајног прикључка и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу.

Бр. УП-23/25

Према Просторном плану, катастарске парцеле број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин, налазе се у зони СТАНОВАЊА МАЊЕ ГУСТИНЕ. Будућа парцела која ће настати спајањем катастарских парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин се са своје северо-западне стране граничи са кат.пар.бр. 1744 (парцела улице Петров Владе), са југо-западне стране граничи се са катастарском парцелом број 1746 (парцела улице Народног фронта), са северо-источне стране граничи се са кат.пар.бр. 1045/2 К.О.Сефкерин, док се са југо-источне стране граничи са парцелама бр. 1051 и 1052 К.О. Сефкерин.

На основу важеће планске документације, будућа парцела која настаје спајањем катастарских парцела број 1044 и 1045/1 КО Сфкерин, дефинисана је тачкама 1 -10, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

Координате граничних тачака парцела бр. 1044 и 1045/1 К.О.Сефкерин

Број тачке	X (м)	Y (м)
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

Координате тачака ширег обухвата урбанистичког пројекта:

Број тачке	X (м)	Y (м)
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06

Укупна површина катастарских парцела број 1044 и 1045/1 износи 1102 м².

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата и део катастарске парцеле бр.1744 К.О. Сефкерин, тј. део суседне јавне саобраћајнице Ул. Петров Владе, као и део катастарске парцеле бр. 1746 К.О. Сефкерин односно део суседне јавне саобраћајнице ул. Народног фронта.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1- 19..

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 11 - 19 ,односно простор дефинисан тачкама : 1-19 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Површина укупног обухвата урбанистичког пројекта износи 3967 м² (1102м² + 2865 м²).

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

- Подаци о постојећим парцелама

Број. Кат. Пар.	Катастарска Општина	Извод из листа непокретности број	Начин коришћења и назив објекта, Култура I класа	Површина	Имаоци права на парцели
1044	Сефкерин	2508	5. Земљ.уз зграду и др.објекат 6.Остало вештачки створено неплодно земљиште	232 м ² 333 м ²	Назив: КОНАС (ХРИСТОС) ЗОРАН Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/1
Укупна површина				565м²	
1045/1	Сефкерин	7904	1.Њива 3. класе	537 м ²	Назив: КОНАС (ХРИСТОС) ЗОРАН Врста права: Својина Облик својине: Приватна Удео: 1/1
Укупна површина				537м²	

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

На предметним парцелама не постоје објекти евидентирани у катастру непокретности, као ни нелегални објекти

3.5. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Спајањем катастарских парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин, образује се једна грађевинска парцела (означена бројем 1 у графичким прилозима).

Граница новообразоване грађевинске парцеле број 1 на плану и у простору дефинисана је спољним границама предметних катастарских парцела и граничним тачкама од 1-10 (координате дате у поглављу 3.3. „Обухват урбанистичког пројекта). Границе између предметних парцела се укидају–бришу. Ширина грађевинске парцеле са уличне стране (улица Народног фронта) је постојећа и износи 19,98м, док ће ширина парцеле према улици Петров Владе бити једнака збиру ширина парцела 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, односно 55,28м.

Ка граници парцеле са суседном парцелом бр.1045/2 К.О. Сефкерин ширина ће износити 19,94м. Док ће ширина парцеле бр. 1 са југо-источне стране једнака је збиру дубина катастарских парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин и износи 53.91м. Будућа парцела имаће правоугаони облик. Површина грађевинске парцеле бр. 1 једнака је збиру површина предметних катастарских парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин и износи 1102 м².

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

Грађевинска парцела бр.1 излази на постојећу саобраћајницу ул. Народног фронта (катастарска парцела бр.1746 КО Сефкерин), са југо-западне стране и на постојећу саобраћајницу ул. Петров Владе (катастарска парцела бр. 1744 К.О. Сефкерин) са северо-западне стране.

Спајање суседних катастарских парцела истог власника -катастарских парцела топ. број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин извршиће се пре издавања грађевинске дозволе.

Ширина парцеле ка јавној површини, ул. Народног фронта износи ~ 19,98м а према улици Петров Владе ширина је 55,28м, што је веће од Планом прописане ширине мин.9,0м.

Површина парцеле износиће 1102 м², што је веће од минималне површине Планом прописане од мин. 300м².

3.6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

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

ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) СПРАТНОСТИ П, СА МАГАЦИНОМ И ПРАТЕЋИМ ПРОСТОРИЈАМА

У оквиру новопроектване катастарске парцеле означене бројем 1 (настале од парцела 1044 и 1045/1 КО Сефкерин) планирана је изградња Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама.

Предметни објекат има Класификациони број: 125101 са 55,03% удела у укупној површини објекта, 122011 са уделом од 21,36% и 125221 са уделом од 23,61%. Доминантна категорија објекта је Б. Укупна заузетост парцеле предметним објектом је 44,03%.

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

Диспозиција: Предметни Пословно - производни објекат је постављен као слободностојећи објекат. Објекат је постављен на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом улице Народног фронта, а од регулационе линије према улици Петров Владе је удаљен 4,57-4,89м.

Бр. УП-23/25

Објекат ће се градити на удаљености од 1 до 1,82м од југо-источне границе парцеле са суседним парцелама бр. 1051 и 1052 К.О. Сефкерин, а од суседне парцеле бр. 1045/2 К.О. Сефкерин ће бити на удаљености од 11,91м до 12,40м.

Спратност: Планирана спратност Пословно - производног објекта је П (приземље).

Габарит: Пројектован је габарит неправилног облика, максималне димензије 42.12 x 14.14м. Бруто површина приземља је 485.18м²; што је уједно и укупна бруто површина објекта.

Висине објекта: Планирана висина највише тачке објекта (атика) је 5,30м (максимално дозвољено 8,00м) од тротоара, а планирана висина венца је 3,62м, 3,79м и 4,06м.

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

Планираним Пословним објектима (производни, пословни и складишни) на парцели инвеститора приступа се колско - пешачким приступом са Улице Петров Владе и то: преко постојећег саобраћајног прикључка ширине 5м који је постављен управно на коловоз улице и преко уличног тротоара-бетонске стазе у Улици Петров Владе, све на катастарској парцели бр. 1744 К.О. Сефкерин.

Саобраћајни прикључак је дефинисан осовински, координатама осовинских тачака П1-П2-П3, постављен под углом од 90° на коловоз саобраћајнице Петров Владе, од осовине коловозног застора улице, преко ивице коловоза, све до границе парцеле инвеститора. Прикључак је дефинисан без лепеца, по траси постојећег саобраћајног прикључка (у складу са условима ЈП „Младост“ Опово).

Ширина манипулативне (интерне) саобраћајнице на самом уласку на парцелу је представљена у виду платоа ширине 12х8,8м како би возила, путничка и мања доставна могла несметано да се крећу и маневришу.

За потребе Пословних садржаја обезбеђено је укупно 7 паркинг места за путничка возила од којих је једно намењено особама са инвалидитетом. Манипулативна коловозна површина испред паркинг места је ширине 5,4м и дефинисана је осовински, координатама осовинских тачака С1 и С2.

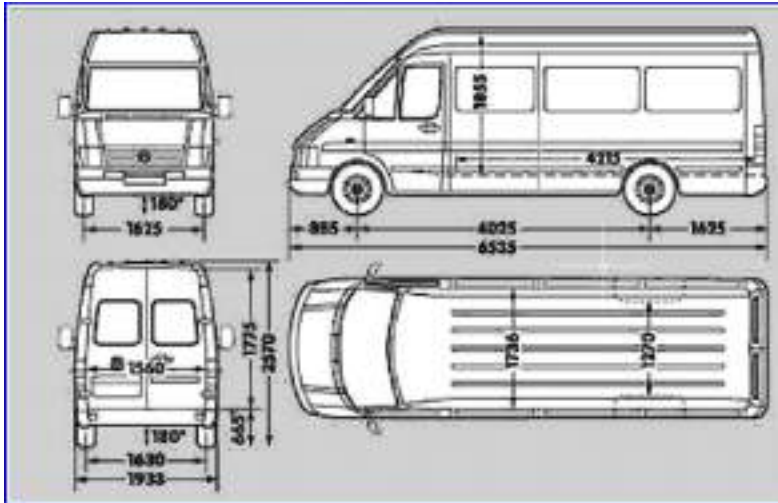
Број потребних паркинг места одређен је по принципу 1ПМ на 70м² корисне површине пословног простора. Паркинг места су димензија 2,3х4,8м, док је паркинг место за особе са инвалидитетом димензија 3,7х4,8м и постављено је ближе уласку у објекте. Ово паркинг место је неопходно прописно обележити хоризонталном сигнализацијом.

3.6.4. Регулационо и нивелационо решење

Регулациона ширина Улице Петров Владе са које се врши планирани приступ објектима је око 28,3м. У оквиру ове ширине постоји коловоз од 5,1м, зелене површине и пешачке стазе уз регулацију, обострано, ширине од 1,5-1,8м.

Ширина постојећег саобраћајног прикључка парцелама које се обједињују (кат. бројеви 1044 и 1045/1 обе К.О.Сефкерин) је 5,0м. Интерне саобраћајнице на парцели инвеститора су минималне ширине 5,4м испред паркинг места са управним системом паркирања, док су исте веће на уласку на парцелу (плато) преко којег ће се вршити прилазак и маневар доставног возила, пролазак путничких аутомобила и на којем је обезбеђен простор за два контејнера за одлагање комуналног отпада. Меродавно возило које се очекује на парцели је мање доставно возило – фургон (граф.прилог).

Бр. УП-23/25



Паркинг путничких возила је предвиђен од асфалта или бетона, за лако саобраћајно оптерећење. Носивост коловозне конструкције интерних саобраћајница и платоа је за средње саобраћајно оптерећење.

Меродавно (најзахтевније) возило кроз комплекс је доставно возило (фургон) дужине до 6,5m и за исто је на парцели обезбеђен приступ до производно-пословног објекта и уз несметани маневар излазак са парцеле.

Прилазак противпожарног возила је обезбеђен са постојећег саобраћајног прикључка у Улици Петров Владе, као и са улице Народног фронта.

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

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

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

Дуж осовине интерне саобраћајнице, као и на уласку на парцелу (тачка П1) дато је нивелационо решење чије су минималне корекције могуће у складу са конфигурацијом и потребама на терену. На графичком прилогу су назначени и подужни и попречни падови дуж интерних коловозних површина. Попречни падови коловозних површина предвиђени су од објеката, од мин.0,5% и атмосферска вода се одводи у зелене површине. Са платоа на улазу у парцелу, део атмосферских падавина се одводи у зелену површину предвиђену на парцели инвеститора (до Улице Петров Владе), док се са другог дела платоа и са манипулативне површине испред управног паркирања, као и са самих паркинга вода одводи у зелене површине које окружују паркинг простор. Нивелационим решењем усклађено је постојеће и планирано стање терена и објеката. Кота коловозних површина у комплексу је од 74,72мнв до 74,97мнв.

Заузеће јавне површине саобраћајним прикључком износи $P=54,54m^2$.

Нумерички прилог – очитане координате осовинских тачака

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 459 001.93	4 984 895.81
П2	7 458 992.84	4 984 901.83
П3	7 458 990.72	4 984 903.23

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		
Број тачке	X	Y
С1	7 459 012.60	4 984 895.16
С2	7 459 022.02	4 984 909.40

3.6.5. Ограђивање парцеле

Предвиђено је постављање жичане ограде.

3.7. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА И АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Услови дати Планским документом и карактеристике планираног објекта на парцели, дати су у упоредном приказу, где уоквирени текстови представљају наводе из Планског документа, а испод уоквиреног текста је образложено планирано решење за планирану парцелу ознаке 1 (парцеле бр. 1044 и 1045/1 КО Сефкерин) :

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

Парцеле број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин, налазе се у грађевинском подручју насеља Сефкерин у зони намене СТАНОВАЊА МАЊЕ ГУСТИНЕ

На планираној парцели ознаке 1 (настала спајањем парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин) планирана је изградња Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама.

Тачка 3.7.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГАДИТИ

Главни објекат: Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат, вишепородични стамбени објекат и вишепородични стамбено-пословни објекат и мањи производи или складишни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало и велико, угоститељства, услужних делатности и производње, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности малог обима у овој зони се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета.

На будућој парцели (настала спајањем парцела број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин) планирана је изградња једног Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама. Објекат је функционално подељен на три целине и то: производни део, пословни део и магацин. Производња ће се обављати у мањем обиму што је у складу са Планом дозвољеним наменама.

Тачка 3.7.3. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи: За слободностојећи објекат мин. ширина парцеле је 9,0m; мин. Површина парцеле је 300,0m². За двојни објекат мин. ширина парцеле је 16,0m (2x8,0m), мин. површина је 400,00m² (2x200,00m²). За објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 10,0m, мин. величина парцеле је 300,0m². За образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању пољопривредног типа обезбедити мин. Ширину парцеле од 15,0m. Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама са изграђена два стамбена објекта, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се препарцелација и испод дозвољеног минимума, у циљу решавања имовинско - правних односа (физичка деоба имовине).

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи: За слободностојећи вишепородични стамбени објекат мин. ширина парцеле је 20,0m а за објекат у прекинутом низу мин. ширина парцеле је 15,0m. За све врсте вишепородичних стамбених објеката мин. површина парцеле је 600,0m².

Предвиђено је спајање катастарских парцела бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, чиме се формира једна парцела површине 1102m² и ширине фронта према регулацији улице Народног фронта је 19,98m а према регулацији улице Петров Владе ширина парцеле је 55,28m, што је у складу са одредбама Просторног плана.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 5,0m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације. Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 4,0m од границе

парцеле. Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима: Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је мин. 2,5m, за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Пословно - производни објекат (мањег капацитета) је постављен унутар новопроектване парцеле ознаке 1 као слободностојећи.

Објекат је постављен на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом улице Народног фронта, а од регулационе линије према улици Петров Владе је удаљен 4,57-4,89m.

Објекат ће се градити на удаљености од 1 до 1,82m од југо-источне границе парцеле са суседним парцелама бр. 1051 и 1052 К.О. Сефкерин, а од суседне парцеле бр. 1045/2 К.О. Сефкерин ће бити на удаљености од 11,91m до 12,40m

Упуштање делова објекта у површину јавне намене није предвиђено, а део надстрешнице изнад улаза прелази регулациону линију улице Народног фронта за 1.20m. Висина од тротоара до доње стране надстрешнице је 3,00m.

Тачка 3.7.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката је мин. 4,0m (основни габарит са испадом). Међусобна удаљеност новог слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката може бити и мања од 4,0m, с тим што на суседним странама наспрамни отвори морају имати парапет на висини од мин. 1,8m. Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта вишепородичног типа од других објеката је мин. 5,0m (основни габарит са испадом). Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Удаљеност економског објекта (сточна стаја) од: стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) је мин. 15,0m.

Удаљеност економског објекта-ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0m. Ђубриште се гради на мин. 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је мин. 6,0m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег објекта.

Планирана је изградња само једног пословно - производног објекта (мањег капацитета) и септичке јаме која је од планираног објекта удаљена 5.5m.

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

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Изузетно, може се дозволити изградња помоћних и економских објеката и на 0,0m од заједничке границе парцеле уз услов: да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да се на калканском зиду не могу изводити стамбени отвори и да је инвеститор дужан да прибави оверену писмену сагласност власника суседне грађевинске парцеле. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

На предметној локацији није предвиђена изградња других објеката, осим септичке јаме која ће од предметног објекта бити удаљена 5.5m, од суседне парцеле бр. 1045/2 К.О. Сефкерин ће бити удаљена 3.72m а од суседне парцеле бр. 1052 К.О. Сефкерин ће бити удаљена 4.67m .

Тачка 3.7.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Услови за стамбену зону мање густине: на грађевинској парцели степен искоришћености је максимално **50%** а индекс изграђености је максимално 1,4.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (напр.: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, економски део)

Површина планираног објекта је 485,18 м², што чини индекс заузетости будуће парцеле од 44.03%. Остварени индекс изграђености је 0.44.

На будућој парцели обезбеђено је 344.44м² зелених површина, што чини 31,26% укупне површине парцеле.

Тачка 3.7.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТА И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до макс. П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m. Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до макс. П+2+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m. Спратност пословног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 9,0m. Спратност производног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 8,0m. Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин, сточна стаја) је макс. спратности П+1 а макс. висине до 7,0m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је макс. спратности П+1, а макс. висине 7,0m. Помоћни објекат-остава је макс. спратности П+1 а макс. висине 7,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Спратност планираног Пословно - производног објекта је П (приземље) а висина од тротоара до највише тачке објекта (атика) је 5.30m. Кота приземља је за 0.3m виша у односу на коту тротоара.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. Ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: један стан једно паркинг место, мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребна ширина саобраћајноманипулативног простора. За пословне објекте/просторе на грађевинској парцели се мора обезбедити потребан број паркинг места, у складу са прописима за одређену намену.

Планираном Пословно - производном објекту (мањег капацитета) приступа се колским приступом преко постојећег саобраћајног прикључка ширине 5,0m из улице Петров Владе, на катастарској парцели бр. 1744 К.О. Сефкерин.

Из правца саобраћајног прикључка, преко платоа на парцели инвеститора, омогућен је приступ путничким возилима до паркинга на предметној парцели, док је пешачки приступ обезбеђен директно са тротоара Улице Народног фронта и тротоара Улице Петров Владе, на катастарским парцелама бр. 1746 и 1744 обе К.О. Сефкерин.

За потребе планираног објекта обезбеђено је укупно 7 паркинг места за путничка возила од којих је једно намењено особама са инвалидитетом. Број потребних паркинг места одређен је по принципу 1ПМ на 70m² корисне површине пословног/производног простора. Укупна корисна површина објекта је 432.77m² ($432,77m^2/70m^2=6,18ПМ$) а обезбеђено је укупно 7 паркинг места од којих је једно место за особе са инвалидитетом.

Тачка 3.7.10. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од h=1,8m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. h=1,8m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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

Тачка 3.7.11. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора или од фасадне опеке. Уколико се дозвољава изградња назитка у поткровној етажи дозвољени нагиб кровних равни је од 20-35°. Без изградње назитка поткровне етаже максимални нагиб кровних равни је 45° уз услов, да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле

Планирани објекат је приземни и пројектован је као савремени објекат монолитне кубичне форме, са атиком која сакрива кровну равну која има нагиб 10° и покривена је кровним панелима. Фасада објекта је такође обложена термоизолационим панелима у светлој нијанси. На уличној фасади према улици Народног фронта, налази се стаклена површина која представља улаз у пословни простор бр. 1 и два прозора (излога) са једне и друге стране улаза. Изнад тог улаза налази се надстрешница. На фасади према улици Петров Владе, налазе се још један службени улаз (пешачки) као и роло гаражна врата за доставу робе, а изнад којих се, такође, налази надстрешница. На фасади према суседној парцели бр. 1045/2 К.О. Сефкерин, нема отвора, док ће се на фасади према суседној парцели бр. 1051 К.О. Сефкерин, налазити 8 прозора са парпетом од 180цм.

Тачка 3.7.12. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ МЕСТА ЗА СМЕШТАЈ КОНТЕЈНЕРА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

На будућој катастарској парцели предвиђено је место за два контејнера за комунални отпад, на бетонској површини у непосредној близини колског приступа парцели. Приступ возилима за одношење смећа је омогућен путем саобраћајног прикључка ширине 5м.

Тачка 3.7.13. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за:

-за потребе изградње ван насеља: мини хидроцентрале, гробље код Баранде, радних комплекса, пољопривредних радних комплекса, рибњака, спортскорекреативне површине, пратећих садржаја јавног пута, локалитет еколошког едукативног туризма источно од Баранде, сојеница уз водене површине;

-у грађевинском подручју насеља Баранда за: централне садржаје-комплекс МЗ и МК, предшколске установе, комплекс школе, комплекс објеката за водоснабдевање насеља, комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода, радне површине;

-у грађевинском подручју насеља Сакуле за: комплекс школе, спортско-рекреативне површине, комплекс објеката за водоснабдевање насеља, гробље, радне површине;

-у грађевинском подручју насеља Сефкерин за: централни садржај - комплекс МЗ и МК, комплекс предшколске установе, комплекс школе, спортско-рекреативне површине, комплекс објеката за водоснабдевање насеља, комплекс постројења за пречишћавање отпадних вода, радне површине.

У Плану под тачком III-6.1. е) наводи се следеће; Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

Изградња предметног Пословно-производног објекта захтева израду урбанистичког пројекта за потребе разраде локације.

3.8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

-УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ НА ПАРЦЕЛИ –ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР.1 (образована од парцела топ. број 1044 и 1045/1 КО Сефкерин)

-за парцелу број 1 и Пословно - производни објект (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама

намена	Површина м ²	Дозвољен и индекс заузетости %	Остварени Индекс заузетости у %
површина парцеле (укупна површина будуће парцеле)	1102,00 м ²		
Пословно - производни објект (брuto приземља)	485.18м ²		
Укупна заузетост	485.18 м ²	50%	44.03%
Саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	272.38 м ²		24.71%
укупно зелене површине	344.44м ²	Мин 30%	31,26%
Укупно: заузетост+зеленило			100%

	Предвиђени параметри (из информације о локацији)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	9m	Ширине фронта према регулацији улице Народног фронта је 19,98м а према регулацији улице Петров Владе ширина парцеле је 55,28м
Минимална површина парцеле	300м ²	1102м ² ;
Спратност	П+1	П - приземље
Максимална висина слемена	8,00м	5.30м
Индекс изграђености	1,4	0.44
Индекс заузетости	Макс. 50%	Планирано под објектима (Из) 485.18м ² = 44.03 % површине парцеле
Саобраћајне, манипулативне површине и паркинзи		272.38м ² = 24.71 % површине парцеле
Паркинг	једно паркинг место/70 м ² пословног простора	Планирано је укупно 7 паркинг места на парцели од којих је једно за особе са инвалидитетом.
Озелењавање	Мин 30% површине парцеле	Планирано под зеленим незастртим површинама = Зелене површине на парцели прекривају 344.44м ² што је укупно 31,26 % .

- ПРИКАЗ БРУТО ПОВРШИНА :

- Приказ бруто површина Пословно - производног објекта:

БРУТО површина приземља	485.18м ²
Укупна развијена БРУТО површина Пословно - производног објекта спратности П.	485.18м ²

3.9. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле. На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом, а у слободним деловима парцеле, где то услови дозвољавају, предвиђено је високо растиње.

Зелене површине на парцели 1 прекривају 344.44м² односно 31,26% (минимално дозвољено 30%).

3.10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Према прибављеној копији плана водова службе за катастар непокретности Панчево и условима јавних и комуналних предузећа, у улицама Народног фронта и Петров Владе налазе се инсталације водовода, електроинсталација, гасовода и ТК инсталације. Прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 6.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

3.10.1. НАПАЈАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ

А. НАПАЈАЊЕ

Прикључак објекта на нисконапонску дистрибутивну мрежу је предвиђен са ормана мерног места РОММ-4 са полуиндиректном мерном групом које се поставља на бетонско постолје SABP 600 са КРКЕV-1P које је потребно поставити поред поред најближег стуба NN мреже.

Од NN мреже израдити кабловски вод каблом типа PP00-A 4x150mm² до новопостављеног КРКЕV-1P. У КРКЕV-1P уградити ножасте осигураче струје 100А.

Поред SABP 600 поставити SABP са орманом мерног места РОММ-1 за напајања хидроцила за хидрантску мрежу. Орман мерног места РОММ-1 и КРКЕV-1P повезати каблом типа PP00 4x16mm². Напајање објекта је предвиђено са GRO који се са РОММ-4 повезије кабловским водом типа PP00 4x95mm².

Б. РАЗВОДНИ ОРМАНИ

Опрема разводног ормана је дефинисана одговарајућим једнополним шемама и предмером радова. Разводни орман је предвиђен као орман од два пута декапираног лима, димензија 1000x1000x200mm, монтажа на зид, са вратима, бравом и кључем; са антикорозивном заштитом и печеном лак бојом у два слоја опремљен потребним бројем типских DIN шина за аутоматске прекидаче и сл. опрему.

Ц. ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧНИХ МЕСТА

У свим просторијама је предвиђен довољан број монофазних и трофазних прикључница за уградњу у зид у боји и типу по избору Инвеститора. Тип, број и место уградње су одређени према намени простора и идејном распореду опреме из архитектонског пројекта.

Поред „шуко“ прикључница опште намене, предвиђене су и:

- прикључнице за бојлере и машине за прање посуђа у кухињи монтажа у зиду на 0,5m од пода,
- прикључнице за климе у канцеларијама постављене на висини од 2,4m,
- трофазне прикључнице (3L+N+PE), 3x16A за прикључење електричног шпорета у кухињи, монтажа у зиду на 0,5m од пода.

Директни изводи су предвиђени за прикључење:

- технолошки потрошача,
- претечег грејања испод пода у минусној комори,
- електричних бојлера у купатилима,
- fancoila у редном делу,
- телекомуникационог ормана.

Водови у инсталацији су са испуном, тип РР00 пресека према датим шемама. У комори водове полагају на носаче уграђене изнад панела, односно изван хлађеног простора. Појединачне каблове полагају на објумице или у тврде инсталационе цеви. У хлађени простор се уводе само каблови који припадају опреми у комори. Продор кабла кроз панел задивтовати силиконом.

Водове у простору експедиције и манипулације полагају на носаче каблова и делом у круте инсталационе цеви на панелима.

Полагање каблова у административном делу је предвиђено у зиду испод малтера.

Сви материјали, конструкције, инсталације и опрема и уређаји морају имати важеће исправе о усаглашености, појединачне сертификате којима се доказује квалитет уграђеног материјала и опреме (декларације произвођача), односно извршених радова (стручни налази и др.), као и посебни сертификати које издају именована тела, а односе се на исправност одговарајућих система инсталација и опреме.

Неопходно је прибавити:

- *Законик о прегледу, мерењу и испитивању електричних инсталација објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Sl. list SFRJ“, бр. 53/88, 42/88 и 28/95).*
- *Електрична опрема и кабловска инсталација на коју се примењује Правилник о електричној опреми намењеној за употребу у оквиру одређених граница напона („Sl. glasnik RS“, бр. 13/2010), потребно је да поседују Потврду о усаглашености издату од стране Именованог тела у Србији којом се потврђује усаглашеност електричне опреме и каблова са захтевима наведеног правилника.*
- *Потврда о усаглашености издата од стране Именованог тела у Србији за уграђене електричне каблове (пренос пожара) према групи стандарда SRPS EN 60332.*
- *Декларација о усаглашености од произвођача за уграђени електрични развод и опрему (функционални интегритет) према групи стандарда IEC 60331 и DIN 4102-12 - Fire behaviour of building materials and elements - Part 12: Fire resistance of electric cable systems required to maintain circuit integrity – Requirements and testing (за електрични развод типа FE180/E90).*
- *Сертификат о отпорности према пожару негоривих материјала за заптивање продора инсталација на граници пожарног сектора у складу са стандардом SRPS EN 1366-3 на основу Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Sl. list RS“ бр. 22/2019) и Закону о заштити од пожара „Sl. glasnik RS“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.).*

Д. ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА

Пројектом су предвиђене следеће врсте осветљења у објекту:

Опште осветљење

Евакуационо и информационо осветљење на путевима евакуације из објекта.

У свим просторијама су предвиђене светилке са LED изворима светла. Број и место извода је одређен према намени простора. На фасади су предвиђени LED рефлектори у заштити IP 66. Локално укључење/искључење осветљења је предвиђено одговарајућим прекидачима, поред улазних врата у просторију и гребенастим прекидачима монтираним на врата разводних ормана. Осветљење путева евакуације се остварује помоћу надградних светилки са LED 1x4W, IP40 опремљеним потребним ознакама „IZLAZ“ за показивање смера кретања у случају нестанка напона из мреже, равномерно распоређеним да пружају довољан осветљај путева. Светилке су са NiCd батеријама и исправљачем, које дају аутономију од 3h.

Евакуационо и информационо осветљење је пројектовано у складу са одредбама стандарда SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172.

Е. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД ИНДИРЕКТНОГ ДОДИРА

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

У ел. инсталацији постојећег објекта је предвиђен систем заштите од превисоког напона додира типа TT, што је образложено приложеним прорачуном. Заштитни (PE) проводник у инсталацији објекта повезује се на постојећи уземљивач објекта. У складу са прописаним временима и дозвољеним напоном додира код овог система, предвиђено је аутоматско искључење напајања у случају квара, деловањем ZUDS, предвиђеним за постављање у разводној табли пословног простора.

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

Ф. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД АТМОСФЕРСКОГ ПРАЖЊЕЊА

Громобранска инсталација се састоји из спољашње и унутрашње инсталације. Спољашња громобранска инсталација има задатак да прихвати и одведе у земљу енергију атмосферског пражњења и састоји се из три система: прихватног система, спусних проводника и уземљивача. Унутрашња громобранска инсталација смањује опасна дејства атмосферског пражњења у унутрашњости штићеног објекта и обезбеђује изједначење потенцијала ради спречавања појаве опасних индукованих напона, као и продор пренапона атмосферског порекла. Према класификацији објеката на основу ефеката удара грома, стамбени објекат спада у уобичајене објекте и према SRPS EN 62305-1:2011.

- Ниво заштите:
Прорачуном је одређен IV ниво заштите према SRPS EN 62305-1:2011, за цео објекат и у складу са тим је пројектована громобранска инсталација.
- Прихватни систем:
На крову објекта предвиђен је главни прихватни вод за прихватање директног атмосферског пражњења. Користи се FeZn трака 20x3mm.
Све истурене металне масе на крову повезују се са прихватним системом помоћу вода FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č и укрсних комада на начин описан на цртежу крова. Хоризонтални олуци су помоћу стезаљки SRPS N.B4.908P повезани са громобранском инсталацијом.
- Спусни проводници:
Спусни проводници су предвиђени водом FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č постављеним на носачима на фасади.
- Испитни спојеви:
На свим спусним водовима, на висини 1.5m од коте земљишта постављају се испитни спојеви у кутијама за мерни спој. Од испитних спојева до уземљивача предвиђена је веза водом FeZn 30x4 SRPS N.B4.901Č са уземљивачем.
- Уземљивач:
Предвиђа се темељни уземљивач у темељу, распореда типа „В“, код кога је задовољен услов за средњи геометријски полупречник уземљивача: $r \geq I1$, према SRPS IEC 1024-1, тачка 2.3.3.2, где је I1 минимална дужина уземљивача. Уземљивач се предвиђа водом FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, положеним у бетонском темељу.

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

Од сабирнице за изједначење потенцијала „SIP“ до темељног уземљивача полаже се вод FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č.

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

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

Г. СИСТЕМ КОМУНИКАЦИЈЕ

У орману ТК је предвиђен рутер (опционо) са уграђеним switch-em cat 6е (служи за повезивање свих телефона као и других мрежних уређаја у јединственој локалној рачунарској мрежи), односно ADSL модем за везу са интернетом (опционо). Поменути рутер и модем се напајају из извора 220V.

У канцеларијама су предвиђене утичнице RJ-45 категорије 6, при чему је број утичница предвиђен у складу са величином и наменом просторије, односно пројектним задатком и захтевом инвеститора. Једна утичница је предвиђена за рачунарску мрежу, а друга за повезивање на телефонски прикључак.

Прикључнице се монтирају на зиду, а према ентеријерском решењу и у оквиру модула са енергетским прикључницама.

Прикључење рачунарских прикључница или телефона на тако изведену инсталацију се остварује приводним кабловима типа UTP cat6 4x2x0,5mm положеним у самогасивим PVC цевима Ø16mm.

Код полагања UTP каблова треба водити рачуна да се енергетски и комуникациони каблови не воде на непрописном растојању, што представља потенцијалну опасност за индукцију сметњи у комуникационим кабловима.

Х. ОСТАЛО

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

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

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис, предмер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.

Све делове извести према прописима, препорукама, стандардима надлежних установа и предузећа.

3.10.2. СНАДБЕВАЊЕ ВОДОМ И ОДВОД ОТПАДНИХ ВОДА

Потребан пречник прикључка на градски водовод је DN75mm (2,5"). Објекат ће имати изграђену санитарну и унутрашњу хидрантску мрежу.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера, један за мерење потрошње хидрантске воде, и други за мерење потрошње санитарне воде. Димензије водомерног окна су 2,0x1,70x1,50m светли отвор. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

На предметној локацији не постоји изграђена градска фекална канализација, тако да је предвиђено повезивање објекта на септичку јаму на парцели инвеститора.

За потребе инвеститора, израђен је пројекат хидротехничких инсталација за објекат. За потребе стамбеног објекта предвиђено је да се користи вода са јавне водоводне мреже за потрошаче санитарних чворова у целом објекту.

Пројектом хидротехничких инсталација обухваћена је:

- а) инсталација водоводне мреже санитарне воде;
- б) инсталација хидрантске мреже;
- в) инсталација фекалне канализације.

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

САНИТАРНА ВОДА:

Санитарни предмет	Број санитарних предмета (ком.)	Проток q(l/sec)	Број јединица оптерећења (ЈО/ком)	Σ ЈО
1	2	3	4	5
Умиваоник	6	0.177	0.50	3.00
WC-водокотлић	5	0.125	0.25	1.25
Туш	2	0.250	1.00	2.00
Веш машина	1	0.177	0.50	0.50
Судопера	2	0.250	1.00	2.00
			Укупно:	8.75 ЈО

На основу израчунатог броја јединица оптерећења (8.25 ЈО), количина воде за задовољење санитарних потреба објекта је $q = 0.74$ l/s.

а) ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ:

Потребан пречник прикључка је DN75mm.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера: водомер за хидрантску мрежу и водомер за санитарну мрежу. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

Димензије водомерног окна су 2,00x1,70x1,50m (светли отвор).

Унутрашња инсталација водоводне мреже ради се за снабдевање потрошача санитарном водом у санитарним чворовима. Унутрашњи развод санитарне воде у објекту пројектован је од пластичних водоводних цеви и фазонских комада, за радне притиске до 16 бара. Све унутрашње водоводне инсталације су предвиђене од PP-R цеви одговарајућег пречника према пројекту, повезане одговарајућим фитингом и изоловане одговарајућом изолацијом.

Водоводна мрежа која се води видно на зидовима и испод таванице термоизолује се и облаже алу лимом како не би дошло до појаве кондензације на спољним површинама водоводних цеви. Сва тачка места унутрашњих водоводних инсталација се завршавају одговарајућим вентилом и славинама.

Топлу воду у објекту користе потрошачи санитарне воде у WC-у и кухињи. Топла вода се припрема електричним бојлерима који одговарају потребама потрошача, а све цеви топле воде је потребно термоизоловати.

б) ИНСТАЛАЦИЈА ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

Пројектом је предвиђено да се изгради унутрашња хидрантска мрежа која ће се напајати са новопроектваног прикључка пречника DN75mm.

Хидрантска мрежа је пројектована према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (сл. гласник RS бр.3/2018). Потребна количина воде за гашење пожара обезбеђује се са истовременим радом 2 унутрашња хидранта.

Унутрашња инсталација хидрантске мреже објекта је прикључена на јавну водоводну мрежу у водомерном шахту. Унутрашња хидрантска мрежа је предвиђена да снабдева све унутрашње хидранте објекта. Инсталација унутрашње хидрантске мреже се ради од челично поцинкованих цеви и потребних фитинга. Хидрантска мрежа која се води видно на зидовима и по плафону заштићује се

Бр. УП-23/25

бојењем. Цеви који се полажу у земљу треба заштитити од корозије. Противпожарне ормариће, прописно опремљене, поставити на 1,50 m од пода на месту означеном у графичким цртежима. Хидрантска мрежа се поставља у ходницима (заједничке просторије). На местима проласка хидрантске мреже кроз противпожарне зидове поставити око цеви ватроотпорну смесу противпожарне заптивне масе Hilti CFS S -ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета ватроотпорности 120 минута на дужини 0,5m испред и иза зида код проласка поцинковане цеви кроз противпожарни зид. На местима продора поцинкованих цеви кроз противпожарни зид поставити око цеви камену вуну густине 150kg/m³ тако да попуни средину продора, а са обе стране продора у дубини од 10 mm нанети PP зашивну масу HILTI CFS S ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета. Цеви изоловати цевном изолацијом од камене вуне дебљине 20 mm са обе стране продора у дужини од минимума 500 mm. Објекат се од пожара штити помоћу унутрашње противпожарне хидрантске мреже, са 3 унутрашња противпожарна хидранта. Расположиви притисак на месту прикључка водоводне мреже у објекат је 2,5 бара. Потребан притисак у хидрантској мрежи обезбедиће уређај за повећање притиска.

в) ИНСТАЛАЦИЈА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до бетонске водонепропусне септичке јаме на парцели инвеститора.

Од санитарних уређаја унутар објекта отпадне воде се одводе канализационим цевима одговарајућих пречника и падова. Канализационе вертикале се после монтаже обиђу.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију са поклопцем.

Вентилација канализационих вертикала остварује се на крову објекта класичним вентилционим капама, а тамо где то није могуће, предвиђају се вентилциони решетки.

Канализациону мрежу у објекту урадити од PP-НТ канализационих цеви израђених од полипропилена-кополимера (PPCO) поступком коекструдирања у складу са нормом EN 1451-1. Ове цеви имају спојну муфу и фабрички уграђен заптивни прстен. Цеви се производе у сивој боји према RAL7037. Фитинг је произведен од полипропилена (PP) у складу са нормом EN 1451, а заптивни прстен од стирен-бутадијен-каучука (SBR) у складу са нормом EN 681, део 1, тврдоће 60 ± по Шору. Предвиђени век трајања је најмање 50 година. Цеви су видљиво и трајно обележене именом произвођача, врстом материјала, применом, димензијом, дебљином зида цеви, дужином, датумом производње, временом производње и ознаком норме.

За постављање и монтажу унутрашње канализације важе норме EN 12056, део 1–5 (Унутрашња канализација – гравитациони системи). Уз испоручени материјал доставити потврду о квалитету или сличан сертификат домаће институције (Маашински факултет у Београду и слично). Сертификат мора важити за све захтеве стандарда, а не само за достављени узорак.

Канализациону мрежу у објекту поставити у паду од 1,5%. Унутрашњу инсталацију канализације радити од PP-НТ цеви за кућну канализацију са потребним фазонским комадима и одговарајућим заптивним гумама у свему према упутству произвођача. Унутрашња инсталација канализације је предвиђена за санитарну и фекалну отпадну воду.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију, а на крову је предвиђена вентилна капа за одсук. Канализационе вертикале водити поред зида, рабицирати их и малтерисати или затворити водоотпорним „кнауф“ плочама. Где цеви пролазе кроз зидове под углом од 90°, направити отвор 5 cm већи од пречника цеви, а цев је на месту отвора заштићена изолационом траком.

У поду купатила су сливници DN 75 комплет. Сва скретања су са луковима 45° на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваке муфе, односно на око 2,00 m, завршно маскиран и сакривен од погледа.

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ ПРОРАЧУН КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ				
Апарати	Број уређаја	Пречник огранка Ø (mm)	Прикључна вредност AWs(l/s)	Укупно AWs(l/s)
WC-шоља	5	100	2,5	12,5
Писоар		50	0,5	
Лавабо	6	50	0,5	3
Судопера	2	50	1	2
Када	2	50	1	2
Машина за судове		50	1	
Машина за веш	2	50	1	2
Трокадеро		100	1	
			Укупно AWs:	21,5
			q=	2,32

DN160mm задовољава потребе за одвођењем санитарних отпадних вода.

Укупна отпадна санитарна вода се одводи са једним одводом Ø150 mm. Предвиђена канализациона PVC цев Ø150 mm према Кутеру, са подужним падом $i=1.50\%$ и пуњењем $0,50 D$ и брзином отицања $v= 0.93 \text{ m/sec}$ може да прими $7,50 \text{ lit/sec}$.

Тако да предвиђени канализациони цевовод може да прими сву отпадну санитарну воду из оба објекта на парцели.

$$Q= 2,32 \text{ lit/sec} < 7,50 \text{ lit/sec.}$$

3.10.3. ОДРЕЂИВАЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

На предметној локацији не постоји атмосферска канализација. Предвиђа се упуштање атмосферских вода са крова објеката које се путем олучних вертикала упуштају у зелену површину на парцели објекта. Атмосферске воде са паркинга и манипулативних површина се упуштају у планирану септичку јаму преко сепаратора уља и масти.

3.10.4. ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

ХИДРАУЛИЧКИ ПРИРАЧУН унутрашње хидрантске мреже

(унутрашња хидрантска мрежа)

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

Бр. УП-23/25

ТРАСА Од-до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на м' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР(mVs)
1	2	3	4	5	6	7
PH1-1	2,50	100	50	0,11	7,10	0,78
1-2	5,00	400	65	0,07	12,00	0,84
2-PPP	5,00	400	65	0,07	3,00	0,21
PPP-VO2	5,00	400	65	0,07	5,00	0,35
VO2-VO1	5,05	408,25	65	0,07	0,50	0,04
					свега (mVs):	2,22

- РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК НА СПОЈУ 25 m
- ГУБИЦИ :

а) У МРЕЖИ .	2,22 m
б) НА СПОЈУ И ВОДОМЕРУ	6 m
в) ЗБОГ ГЕОДЕТСКЕ ВИСИНЕ	3 m
д) НА ЦРЕВУ И МЛАЗНИЦИ	5 m
УКУПНИ ГУБИЦИ :	16,22 m

- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ: min 25 m
- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА СПОЈУ: min 41,22 m

	25m
НЕДОСТАЈЕ ПРИТИСАК	41,22m
	16,22 m

ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

ТРАСА Од - до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на м' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
КТМ - 1	0,250	1,00	20	0,09	1,00	0,09
1-2	0,354	2,00	20	0,18	1,00	0,18
2-3	0,375	2,25	25	0,06	1,50	0,09
3-4	0,395	2,50	25	0,07	0,30	0,02
4-5	0,468	3,50	25	0,09	0,20	0,02
5-6	0,530	4,50	25	0,12	0,70	0,08
6-7	0,559	5,00	25	0,13	0,20	0,03

Бр. УП-23/25

7-8	0,586	5,50	25	0,14	2,90	0,41
8-9	0,661	7,00	32	0,07	5,20	0,36
9-VO	0,740	8,75	32	0,09	19,30	1,74
VO1-VO2	5,054	408,75	75	0,05	0,50	0,03
					свега (mVs):	3,04

РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК У ВОДОВОДНОЈ МРЕЖИ 25,00 m

ГУБИЦИ:

У МРЕЖИ 3,04 m
НА ВОДОМЕРУ 5 m
ГЕОДЕТСКА ВИСИНА 3 m
УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 11,04 m

ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ 5,00 m
УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 16,04 m

СЛОБОДАН ПРИТИСАК 8,96 m

3.10.5. САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК:

Планирано је приступање новим садржајима на парцели инвеститора преко постојећег саобраћајног прикључка у Улици Петров Владе, у свему према Техничким условима ЈП „Младост“ Опово, број 17-1/2026 од 23.03.2026. године.

Саобраћајни прикључак има ширину од 5,0m и изведен је на постојећи коловозни застор у Улици Петров Владе, управно, без лепеза, на кат.парцели топ.бр. 1744 К.О. Сефкерин.

3.10.6. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

3.10.7. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

За задату локацију према условима бр. Д209/10728/2-2026 од 15.01.2026. које је издао Телеком Србије, предузеће за телекомуникације, прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је извести ваздушним приводним оптичким каблом од бетонског стуба на улици до крова објекта.

Инвеститор и извођач су у обавези да израде кућну инсталацију која ће се користити за потребе прикључења објекта на ТК мрежу и то полагањем приводног оптичког кабла и изградњом оптичке инсталације унутар објекта.

Од места уласка оптичког кабла у објекат, па до места где се буде планирала концентрација електронских комуникација, испод унутрашње фасаде објекта положити једно заштитно полиетиленско црево димензија не мањих од Ø32mm. Водити рачуна да се приликом полагања црева по зиду, избегну оштра скретања, као и више узастопних скретања трасе, да би се избегли проблеми приликом провлачења оптичког кабла.

Сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви.

Просторије дужине/ширине 3,7m и више, опремити са додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекидног зида просторије.

Позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерени уздуж периметра уз под, не премашује 7,6м

Унутар пословне јединице планирати F/UTP каблове одговарајућих капацитета у односу на предвиђене потребе корисника. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву ПВЦ цев. Крајеве F/UTP завршити одговарајућим конекторима.

3.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геолошке и геоморфолошке карактеристике: У геоморфолошком погледу на простору општине Опово издвајају се две целине: алувијална равн у западном делу и лесна тераса у источном делу општине. Алувијална равн заузима најниже делове Општине, између леве обале Тамиша и одсека лесне терасе. Највећи део територије општине се налази на лесној тераси, која представља више земљиште и која има далеко повољнији положај него равн. Насеља општине су лоцирана на контакту алувијалне равни и лесне терасе. На простору алувијалне равни Тамиша и бачке лесне терасе заступљени су алувијални седименти као и лесоидне глине и барски лес.

Сеизмичност: Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Опова је био 5° MSK-64 као манифестација земљотреса Зрењанин. На сеизмолошкој карти публикованој 1987. г. за повратне периоде: 50, 100, 200, 500, 1000, 10000 г., која приказује очекивани макс. интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, Очекивани максимални интензитет земљотреса

(Републички Сеизмолошки Завод)

НА ОЛЕАТИ ЗА ПОВРАТНИ ПЕРИОД (ГОДИНА)	У ЗОНИ ИНТЕНЗИТЕТА MSK-64
50	6°
100	7°
200	7°
500	8°
1000	8°
10000	8°

-Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС скале

Климатске карактеристике: Основна обележја климатских прилика на простору општине Опово приближно су иста као на територији Војводине. Подручје општине има просечну средње годишњу температуру ваздуха од 11,1°C. На овом простору влада умерено континентална клима. Мразеви у овом делу Баната трају од 22.10. до 16.04. На подручју Опова у току године има око 54% облачног времена док просечна годишња инсолација износи 2120 сати или 5,8 /дан. Просечна годишња количина падавина на подручју општине Опово износи 610mm. Највеће просечне вредности падавина су у јуну 82mm и мају 66mm а најмање у септембру 38mm. Просечна вредност релативне влажности ваздуха је 77% што је релативно висок проценат. Интерполацијом података са метеоролошких станица у Зрењанину и Ковачици. Највећу учесталост у току године има југоисточни ветар кошава (21,5%), познат као сув ветар, доста јак и слаповит, који појачава испаравање. Он уједно има и највећу брзину кретања око 4,5m/s.

Фундирање објекта је планирано на армирано бетонским темељима самцима са темељним контраградама и на тракастим АБ темељима. Основни носећи елементи објекта су челични рамови сачињени од стубова и кровних носача, са адекватним спреговима за укрућење објекта у хоризонталном правцу. Конструктивни елементи се пројектују у свему према важећим прописима за ту област. Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

3.12. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.12.1. Мере заштите од пожара

Прибављено је обавештење МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Панчево, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, број 217-227/26 од 16.01.2026.године.

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

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

3.12.2. Мере заштите непокретних културних и природних добара

За задату локацију према Потврди број 14/2 од 04.02.2026. године, које је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на предметној локацији нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета – добара које уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Закона о културном наслеђу.

Инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

3.12.3. Мере за одлагање чврстог отпада

Одлагање отпада:

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Урбанистичким пројектом је предвиђено место за два контејнера за комунални отпад, запремине 1100 литара, који су лоцирани на бетонској површини у непосредној близини колског улаза на парцелу.

3.12.4 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама.

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

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

4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Пословно – производни објекат (мањег капацитета) са магацином и пратећим просторијама, спратности П

ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предметне кат. парцеле бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, налазе се у Сефкерину, у улици Народног Фронта 37 (угао улица Народног Фронта и Петров Владе), а предвиђено је спајање предметних

парцела. Планирана диспозиција објекта приказа је у графичком прилогу овог Идејног решења (ИДР).

ОБЛИКОВАЊЕ и ФУНКЦИОНАЛНОСТ

У обликовном смислу објекат је пројектован као једноставан и савременог дизајна. У функционалном смислу, објекат је пројектован тако да задовољи све потребе како Инвеститора тако и урбанистичких параметара предвиђених Планом. Намена објекта је Производња мањег обима са пословањем, а у оквиру приземља објекта предвиђен је и магацински део. Објекат је спратности П, у оквиру објекта се налазе следеће просторије: улаз, ветробран, три ходника, две канцеларије, три тоалета, кухиња, две свлационице, два купатила, вешерница, техничка просторија, магацин, две расхладне коморе, просторија за издавање и пријем робе, перионица, просторија за мариновање меса и шок комора. Објекат је категорије Б и састоји се од три дела који имају различите класификационе ознаке, и то:

Производња мањег капацитета – 125101

Пословање – 122011

Магацински део – 125221

Приступ објекту омогућен је колски и пешачки из улице

КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта чине челични рамови који се монтирају на а.б. стубове димензија **45x45cm** који се ослањају на тракасте темеље и темеље самце. Објекат је спратности **Р**. Корисна висина објекта, је висина од подне плоче до доње коте главног кровног носача на венцу, износи **3.2m**, док у слемени висина **4.3m**. Објекат се састоји из једне дилатационе целине. Димензија објекта је приближно **~41.80x14.25m**. Основни растер између главних носећих рамова конструкције износи **3.7m, 4.04m, 4.4m, и 5.1m**.

Челична конструкција се састоји од: главних носећих рамова, фасадних ригли и кровних рожњача као и спрегова. Објекат ће бити фундиран на тракастим темељима и темељима самцима међусобно повезаних парпетном гредом по ободу објекта укруг, док су стубови у средишњем делу објекта повезани. Сви делови темељне конструкције су ливени на лицу места. Фасадни панели ослањају се на фасадне и калканске стубове јер је њихов распоред хоризонталан.

Главни кровни рам је челична конструкција распона 7.7m и 6.15m на најширем делу објекта. Распон 7.7m се сужава на одређеним деловима објекта на 5.25m и 3.45m. Главни рам је у слемени висине 4.3m. Ригле рама од осовине хале имају нагиб на две воде од 10% ради формирања кровне равни. Носећи рамови су изведени од HEA200 носача. Постоји 11 носећих рамова различитих распона.

Основне димензије стубова који подупиру рамове су HEA200. Стубови су исти у свим рамовима хале како у калканима тако и у средњим рамовима. Ригле свих рамова су исте HEA200. Везне греде на 2.0m и 3.0m висине које повезују стубове фасада су НОР 100x100x4. Челични стубови хале леже на „врату“ темељне траке са проширењима за челичну плочу ослонца челичног стуба. Средњи стубови објекта леже на а.б. стубићима висине 0.4m који иду до темеља самца димензија 1.0mх1.0mх0.4m.

Основне димензије рожњача су НОР 100x100x4. Све рожњаче су истих димензија.

Основне димензије фасадних спрегова су НОР 80x80x3 и 100x100x3 100x100x3. Димензије кровних спрегова су НОР 50x50x3 и НОР 60x60x3. Кровни спрегови и фасадни спрегови праве две статичке целине „кутије“ од јединственог објекта. Спегови спречавају превелике деформације од SLS оптерећења као и од сеизмичког оптерећења. Хоризонталне деформације су у прописаним границама према ЕС-у.

Дебљина подне плоче 12cm и изводи се од а. бетона. Плоча је МВ30. Предвиђају се дилатације у плочи. Растојање између њих не сме бити веће од 5m, укупне површине не веће од 25m². Испод подне плоче биће неопходно уклањање хумуса, а затим формирање насипа од шљунка или туцаника до подлоге за израду подне плоче.

Испод плоче су предвиђени следећи слојеви одозго на доле према следећем редоследу:

- Подлога за хидроизолацију ~5–10cm
- Туцаник фракције 0–31 mm, модул стишљивости на завршном слоју $M_{s,min} = 50 \text{ Mpa}$ 15cm
- Туцаник фракције 31–63 mm, модул стишљивости $M_{s,min} = 30 \text{ Mpa}$, минималне дебљине 15cm

За све радове на стабилизацији тла ангажовати инжењера геодетске струке да би потврдио валидност и могућност остварења задатих параметара пројекта на терену. Посебно је потребно уочити непостојање лесног слоја у додиру са туцаником.

Испитивање модула стишљивости извршити методом кружне плоче према стандарду SRPS U.B1.046. Збијање се врши у слојевима који не смеју бити виши од 15 cm за сваки тип материјала.

Објекат ће бити плитко фундиран на дубини од 100cm од нивоа постојећег тла, на тракастим темељима 60/130cm са парапетном гредом и темељима самцима димензија 1.0x1.0m међусобно повезаних везним гредима $b/d = 30/40\text{cm}$ по обиму објекта и средини објекта респективно.

Приликом извођења испод темеља самаца и тракастих темеља предвидети тампон слој дробљеног камена или шљунка дебљине 30–40cm шири од саме траке са сваке стране, збијен до $M_{s,min} = 50\text{Mpa}$. После израде објекта тло око објекта се планира на нову коту тако да ће темељи бити укопани 0.8m–1.2m.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА

Основни конструктивни елементи објекта изводе се од армираног бетона и челика. Фасада објекта се облаже фасадним термоизолационим панелима по избору инвеститора. Преградни зидови се изводе као сувомонтажни са алуминијумском потконструкцијом, испуном од минералне вуне и облогом од гипс-картон плоча. Подови се завршно облажу керамичким плочицама а зидови се, у зависности од намене просторија, облажу керамичким плочицама или боје полудисперзивном бојом. Плафони се завршно боје полудисперзивном бојом. Спољна столарија је предвиђена од алуминијумских профила, док се унутрашња врата праве од ПВЦ профила. Кровни покривач је предвиђен у виду кровних сендвич панела.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације водовода (санитарна и хидрантска мрежа) и канализације, као и електроинсталације и телекомуникационе инсталације. Прикључење на водоводне инсталације вршиће се преко новог водомера а канализационе инсталације ће се прикључити на новопроектвану септичку јаму на предметној парцели.

На парцели су евидентирана два постојећа монофазна бројила снаге 5,75kW, која ће бити укинута, а за потребе новопроектваног објекта потребна су два нова прикључка снаге 50 kW и 22kW.

Објекат се греје на инвертер клима уређаје.

За колски приступ објекту и парцели планира се коришћење постојећег саобраћајног прикључка ширине 5m на улици Петров Владе.

5. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

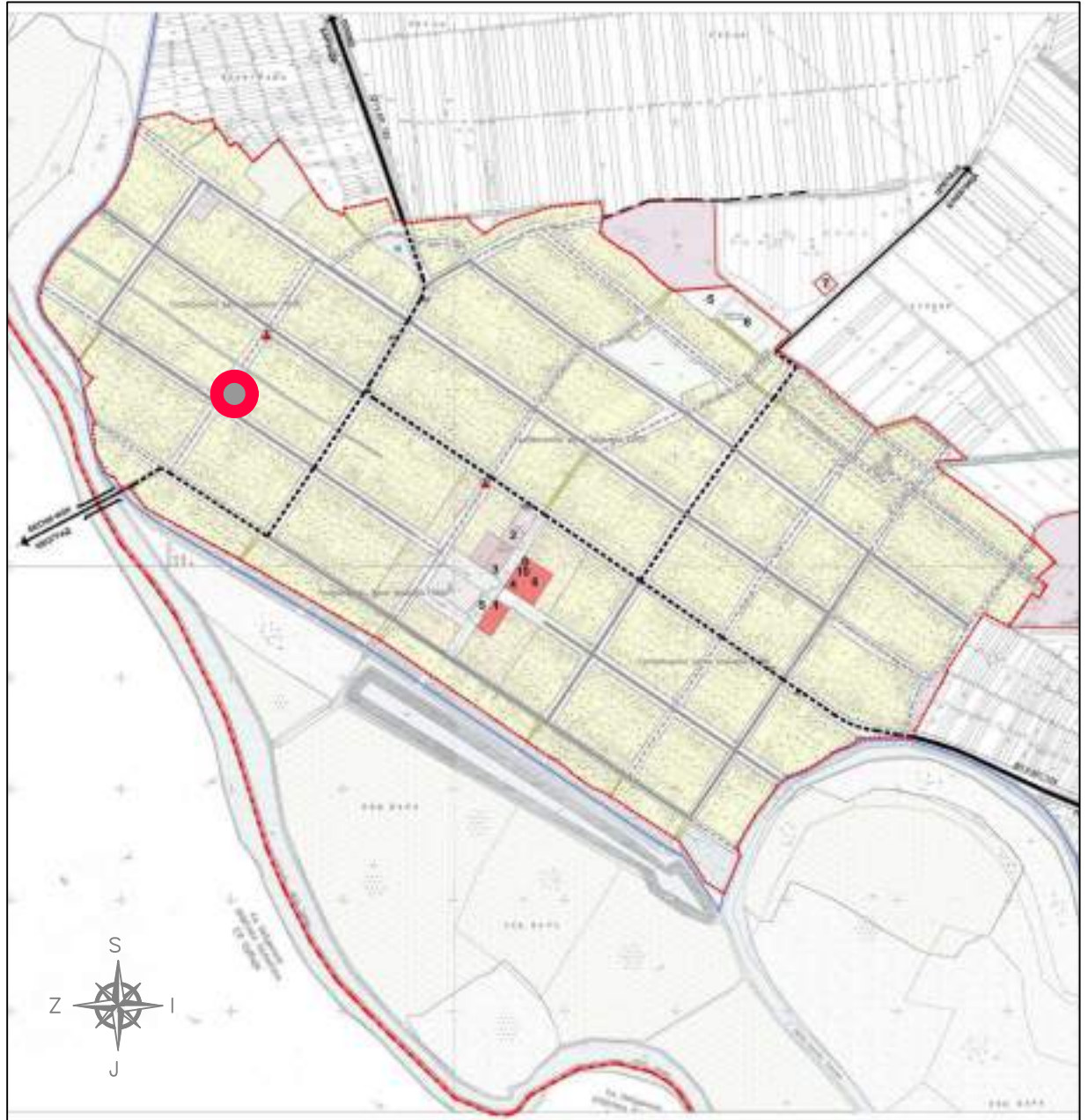
У оквиру Пословног објекта спратности П предвиђене су следеће инсталације:


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



6. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

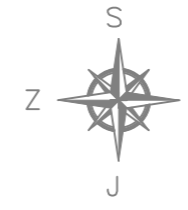
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин



 Локација предметних парцела бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин у односу на насеље

 BLOCKART POINT ДОО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ Zarka Zrenjanina 3/9, Pančevo 013351-515, 063/240-790 blockartpa@gmail.com	Инвеститор	ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд		Одговорни Урбаниста: Виолета Марковић Драгин бр.лиценце: 200 0229 03
	Финансијер	HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Толбухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд		
Датум: Март 2026.	Број пројекта: УП - 76/25	Размера: 1:500	Бр. листа: 1	
Објекат				
Категорија објекта: Б		Класификациона ознака: 125101, 122011 и 125221	Катастарска парцела: бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин	
Назив цртежа				ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НА НАСЕЉЕ
Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ				Врста пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник				Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Црвић, струк. инж. арх.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Прословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

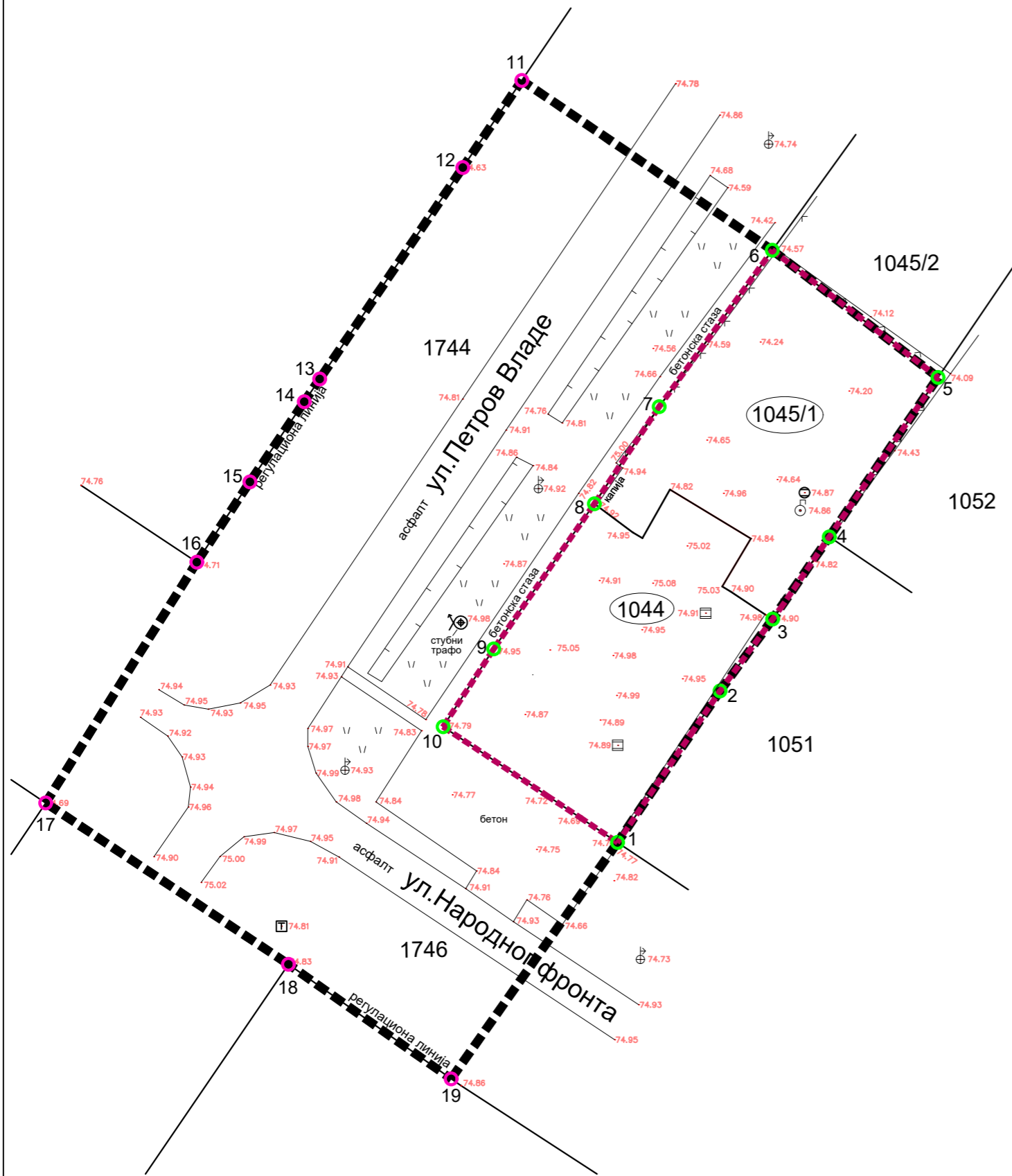
Граница обухвата Урбанистичког пројекта

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Пословно - производног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-19 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- 1044, 1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06



BLOCKART POINT
BLOK ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
Zanka Zvezdana 3/9, Pancevo
013 651 815, 063 240 790
blockartpa@gmail.com

Инвеститор	ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд	
Финансијер	HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Толбухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд	
Објект	Изградња Пословно-производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин	
Категорија објекта: Б	Класификациона ознака: 125101, 122011 и 125221	Катастарска парцела: бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин

Датум: Март 2026.	Број пројекта: УП - 76/25	Размера: 1:500	Бр. листа: 2
-------------------	---------------------------	----------------	--------------

Назив цртежа	ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
--------------	---

Врста техничке документације:
УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Врста пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник	Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цовић, струк. инж. арх.

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Пословно - производног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-19 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 1044, ○1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- ××××× граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин)
- Производни део објекта - производња мањег капацитета (55,03%)
- Пословни део објекта (21,36%)
- Магацински део објекта (23,61%)
- зелене површине
- саобраћајне и манипулативне површине
- постојећи саобраћајни прикључак
- паркинг места у дворишту
планирано је 7 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом
- планирано 2 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
- ▲ пешачки улаз у објект
- ▲ колски улаз на парцелу
- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти

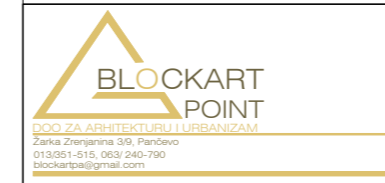


КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина будуће парцеле	1102,00		
Производно - пословни објекат (брutto површина приземља)	485,18		
укупна заузетост	485,18	50%	44,03%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	272,38		24,71%
зелене површине	344,44	30%	31,26%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПОСТОЈЕЋЕГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 459 001.93	4 984 895.81
П2	7 458 992.84	4 984 901.83
П3	7 458 990.72	4 984 903.23

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06



Датум: Март 2026.
Број пројекта: УП - 76/25
Размера: 1:500
Бр. листа: 3

Инвеститор: ЗАРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд
Финансијер: HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Топлбухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објекат: Изградња Пословно-производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин
Категорија објекта: Б
Класификациона ознака: 125101, 122011 и бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221
Катастарска парцела: бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин

Назив цртежа: СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ
Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник: Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цовић, струк. инж. арх.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

Ситуационо решење са габаритима и диспозицијом објекта

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Пословно - производног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 1044, 1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- × × граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин)
- ▨ Планирани Пословно - производни објекат
- ▨ зелене површине
- ▨ саобраћајне и манипулативне површине
- ▨ паркинг места у дворишту планирано је 7 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом
- ▨ постојећи саобраћајни прикључак
- планирано 2 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
- ▲ пешачки улаз у објекат
- ▲ колски улаз на парцелу
- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти



КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина будуће парцеле	1102.00		
производно - пословни објекат (брuto површина приземља)	485.18		
укупна заузетост	485.18	50%	44.03%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	272.38		24.71%
зелене површине	344.44	30%	31.26%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПОСТОЈЕЋЕГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 459 001.93	4 984 895.81
П2	7 458 992.84	4 984 901.83
П3	7 458 990.72	4 984 903.23

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06

BLOCKART POINT
BLOK ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
Zanka Zvezdena 3/3, Pancevo
013/551-515, 063/240-790
blockartpa@gmail.com

Датум: Март 2026.
Број пројекта: УП - 76/25
Размера: 1:500
Бр. листа: 4

Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор: ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд
Финансијер: HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Топлухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објекат: Изградња Пословно-производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин
Категорија објекта: Б
Класификациона ознака: 125101, 122011 и бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221
Катастарска парцела: бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин

Датум: Март 2026.
Број пројекта: УП - 76/25
Размера: 1:500
Бр. листа: 4

Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник: Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цвијић, струк. инж. арх.

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

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

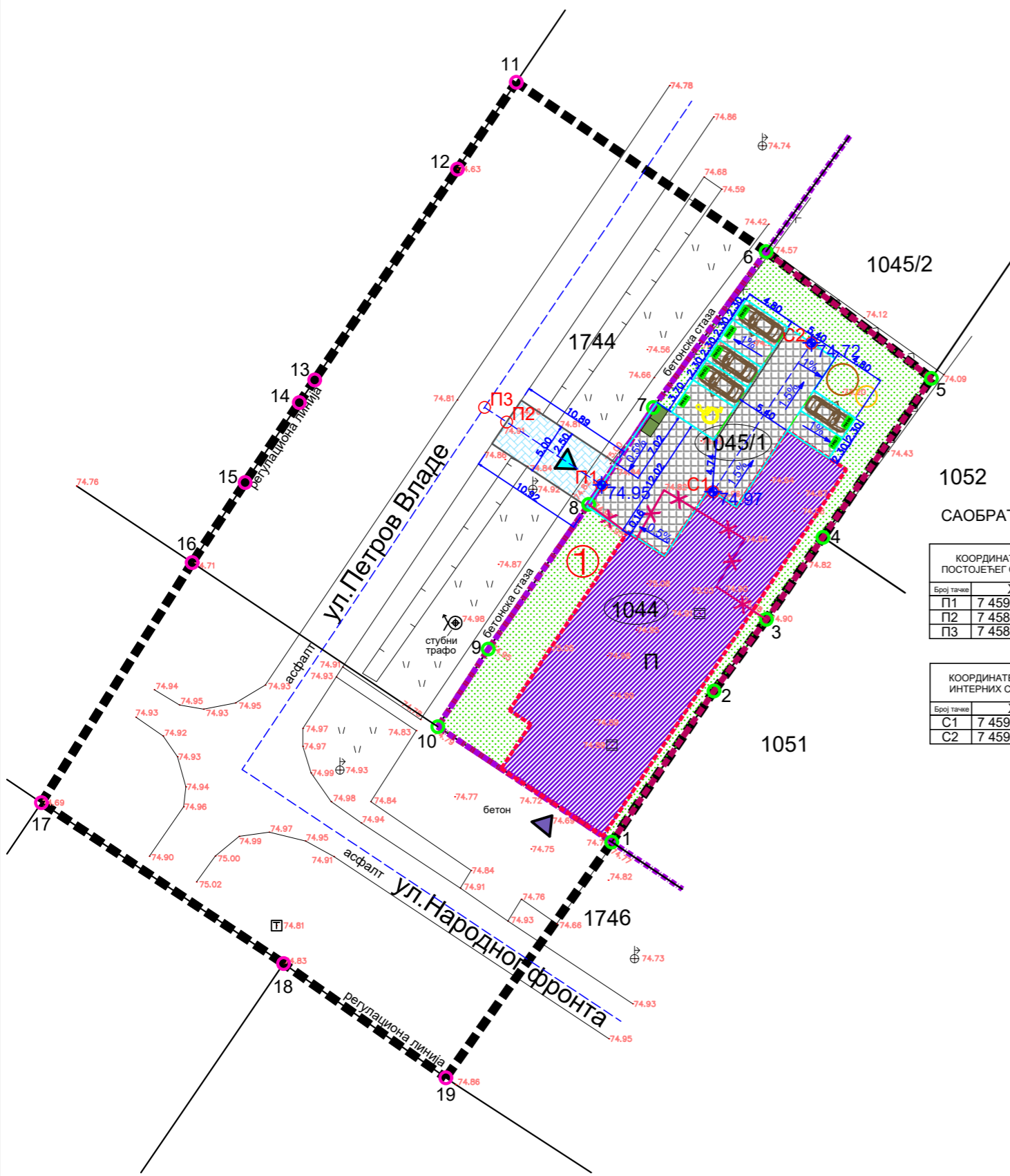
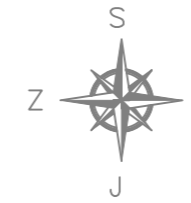
као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Производно - пословног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

Регулационо нивелационо решење саобраћајних површина са партерним и пејзажним уређењем

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Производно - пословног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-19 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 1044, 1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- ×××××× граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин)
- ▨ Планирани Пословно - производни објекат
- ▨ постојећи саобраћајни прикључак
- ▨ интерне саобраћајнице
- ▨ зелене површине
- саобраћај - ивица коловоза
- 🚗 паркинг места
- ♿ паркинг места за особе са инвалидитетом
- осовина саобраћајница
- 186.45 осовинске тачке са нивелацијом
- ←7.0→ котирање саобраћаја
- 1.5% попречни и подужни падови
- ▲ пешачки улаз у објекат
- ▲ колски улаз на парцелу
- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти

планирано је 7 паркинг места на парцели (1ПМ на 70м2 пословног/производног простора), од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом



САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ПОСТОЈЕЋЕГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	X	Y
П1	7 459 001.93	4 984 895.81
П2	7 458 992.84	4 984 901.83
П3	7 458 990.72	4 984 903.23

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА		
Број тачке	X	Y
С1	7 459 012.60	4 984 895.16
С2	7 459 022.02	4 984 909.40

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина будуће парцеле	1102.00		
Производно - пословни објекат (брutto површина приземља)	485.18		
укупна заузетост	485.18	50%	44.03%
саобраћајне и манипулативне површине и парковићи	272.38		24.71%
зелене површине	344.44	30%	31.26%
укупно: заузетост + зеленило			100%

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06



Датум: Март 2026.
 Број пројекта: УП - 76/25
 Размера: 1:500
 Бр. листа: 5

Инвеститор: ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд
 Финансијер: HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Топлухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд
 Објекат: Изградња Производно-пословног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин
 Категорија објекта: Б
 Класификациона ознака: 125101, 122011 и бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221
 Катастарска парцела: бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221

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

Врста техничке документације: УП - УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Назив цртежа: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРНИМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ
 Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
 Пројектант сарадник: Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цвишић, струк. инж. арх.

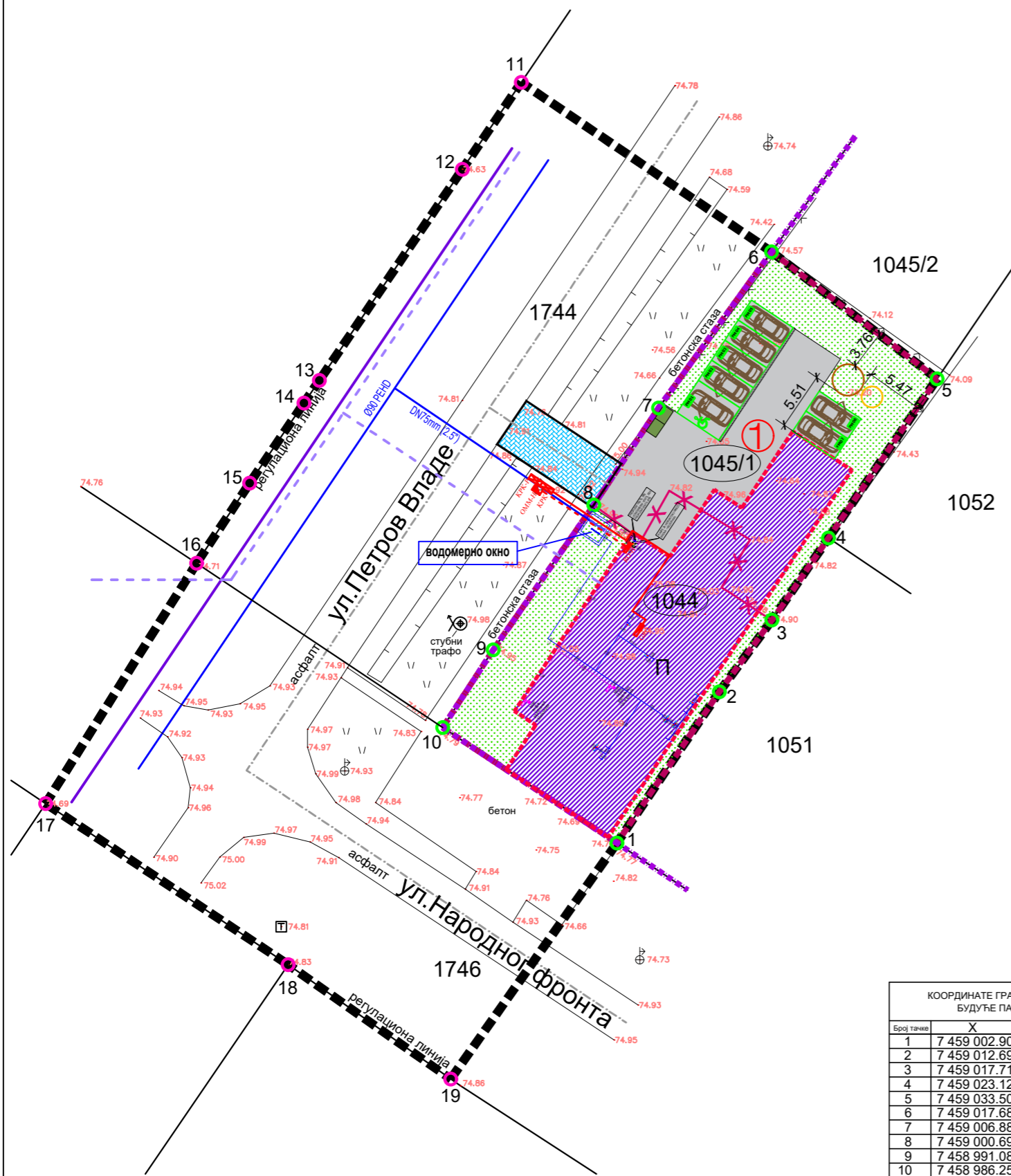
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

Приказ комуналне инфраструктуре са планираним прикључцима на спољну мрежу

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Пословно - производног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-19 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- 1044, ○1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- X—X— граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин)
- ▨ Планирани Пословно - производни објекат
- ▨ зелене површине
- ▨ саобраћајне и манипулативне површине
- ▨ постојећи саобраћајни прикључак
- ▨ паркинг места у дворишту
- ▨ планирано је 7 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом
- ▨ планирано 2 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти
- планирано водомерно окно
- водоводне инсталације
- хидрантска мрежа
- ваздушни оптички кабл
- подземни оптички кабл
- електроинсталације
- прикључни вод електроинсталација за хидроцил
- ⊠ КРК кабловска прикључна кутија
- ⊠ OMM-H орман мерног места за хидрант
- ⊠ GRO главни разводни орман
- ⊠ RO-H разводни орман за хидрант



КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ШИРЕГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ			
НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина будуће парцеле	1102.00		
Производно - пословни објекат (брuto површина приземља)	485.18		
укупна заузетост	485.18	50%	44.03%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	272.38		24.71%
зелените површине	344.44	30%	31.26%
укупно: заузетост + зеленило			100%

BLOCKART POINT
BLOK ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
Zanka Zvezdena 3/9, Pancevo
013.551.515, 063.240.790
blockartpa@gmail.com

Инвеститор: ЗАРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд
Финансијер: HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Топлухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објекат: Изградња Пословно-производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин
Категорија објекта: Б
Класификациона ознака: 125101, 122011 и бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221
Катастарска парцела:

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



Датум: Март 2026.
Број пројекта: УП - 76/25
Размера: 1:500
Бр. листа: 6

Назив цртежа: ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ
Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Врста техничке документације: УП- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник: Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цовић, струк. инж. арх.

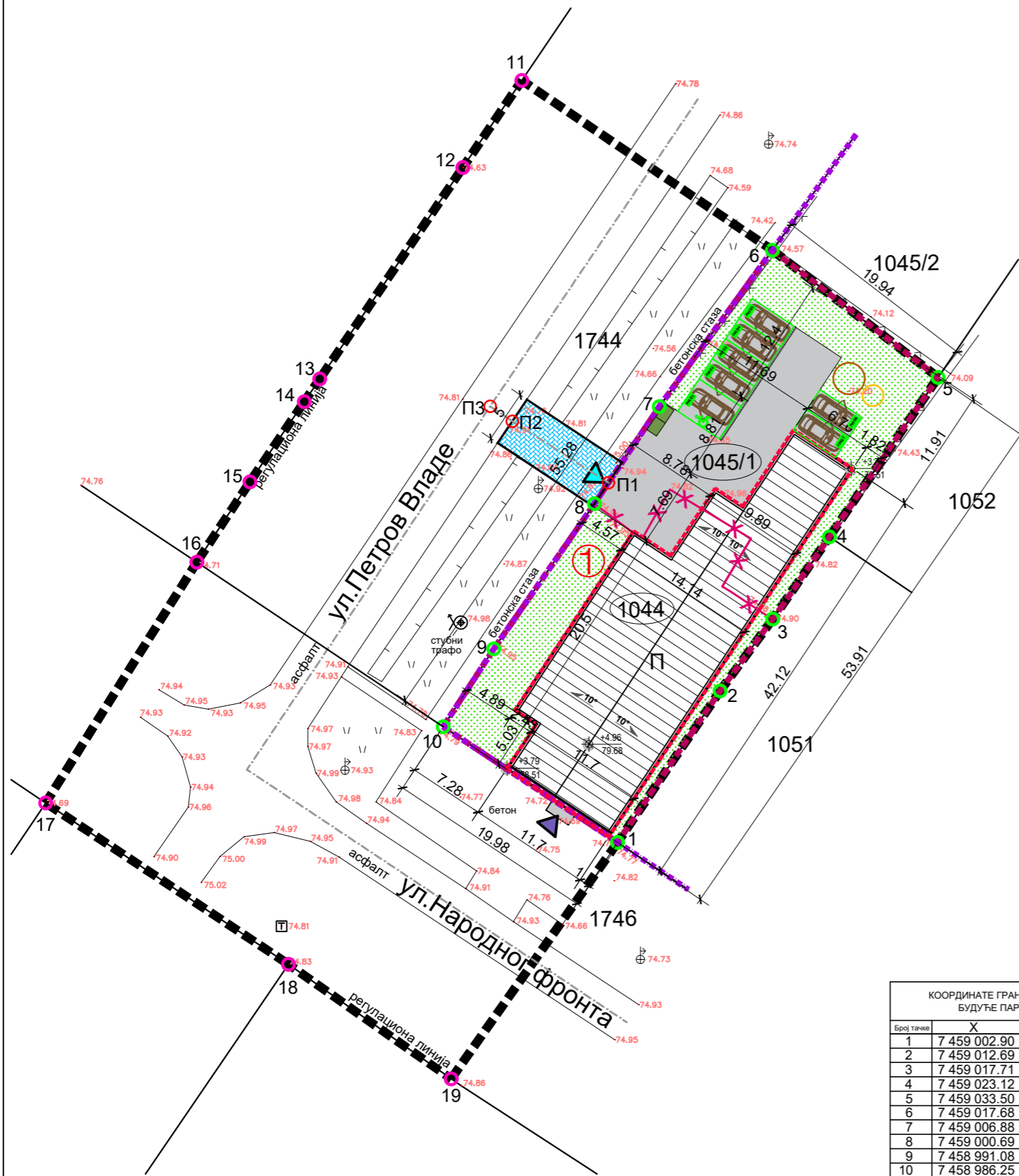
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

као урбанистичко архитектонска разрада локације за изградњу Пословно - производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин

Ситуационо решење са основом кровних равни

ЛЕГЕНДА

- граница обухвата Урбанистичког пројекта
- граница парцела за изградњу Пословно - производног објекта
- регулациона линија
- грађевинска линија планираног објекта
- 1-10 граничне тачке будуће катастарске парцеле
- 1-17 тачке обухвата Урбанистичког пројекта
- П1-П3 осовинске тачке саобраћајног прикључка
- 1044, 1045/1 катастарски бројеви парцела за које се ради Урбанистички пројекат
- ××××× граница парцеле која се укида
- ① грађевинска парцела (новоформирана парцела од кат.парц.бр.1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин)
- зелене површине
- саобраћајне и манипулативне површине
- паркинг места у дворишту планирано је 7 паркинг места на парцели, од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом
- постојећи саобраћајни прикључак
- планирано 2 контејнера запремине V=1100л -комунални отпад
- ▲ пешачки улаз у објекат
- ▲ колски улаз на парцелу
- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти



Број тачке	X	Y
1	7 459 002.90	4 984 861.63
2	7 459 012.69	4 984 876.09
3	7 459 017.71	4 984 882.95
4	7 459 023.12	4 984 890.79
5	7 459 033.50	4 984 906.01
6	7 459 017.68	4 984 918.15
7	7 459 006.88	4 984 903.22
8	7 459 000.69	4 984 893.95
9	7 458 991.08	4 984 880.10
10	7 458 986.25	4 984 872.67

НАМЕНА	ПОВРШИНА m ²	дозвољени индекс заузетости у %	остварени индекс заузетости у %
површина будуће парцеле	1102.00		
Производно - пословни објекат (брuto површина приземља)	485.18		
укупна заузетост	485.18	50%	44.03%
саобраћајне и манипулативне површине и паркинзи	272.38		24.71%
зелене површине	344.44	30%	31.26%
укупно: заузетост + зеленило			100%

Број тачке	X	Y
П1	7 459 001.93	4 984 895.81
П2	7 458 992.84	4 984 901.83
П3	7 458 990.72	4 984 903.23

Број тачке	X	Y
11	7 458 993.76	4 984 934.35
12	7 458 988.13	4 984 926.04
13	7 458 974.46	4 984 905.86
14	7 458 972.99	4 984 903.69
15	7 458 967.80	4 984 896.04
16	7 458 962.73	4 984 888.38
17	7 458 948.30	4 984 865.40
18	7 458 971.48	4 984 850.00
19	7 458 987.02	4 984 839.06



Датум: Март 2026.
Број пројекта: УП - 76/25
Размера: 1:500
Бр. листа: 7

Инвеститор: ЗОРАН КОНАС, Иванковачка 23/54 Београд
Финансијер: HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZACINI TOP, Булевар Маршала Топлухина бр. 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објекат: Изградња Пословно-производног објекта (мањег капацитета) спратности П, са магацином и пратећим просторијама, ул. Народног фронта бб, Сефкерин
Категорија објекта: Б
Класификациона ознака: 125101, 122011 и бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин 125221
Катастарска парцела: бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин

Врста пројекта: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
Пројектант сарадник: Валентин Драгин, маст. инж. арх. Милош Алексић, маст. инж. арх. Бранислава Цовић, струк. инж. арх.

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

7. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ - ИДР
(по посебном садржају)

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Инвеститор	ЗОРАН КОНАС ул. ИВАНКОВАЧКА 23/54, БЕОГРАД
Финансијер	HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ул. Булевар Маршала Толбухина 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објект и место градње	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама - П ул. НАРОДНОГ ФРОНТА бр. 37, СЕФКЕРИН К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. СЕФКЕРИН
Врста техничке документације	ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
За грађење/извођење радова	НОВА ГРАДЊА
Пројектант	PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN - ACTIVE HOUSE ул. Војводе Радомира Путника 8а, Панчево

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА

НАТАША МИТРЕСКИ, дипл. инж. арх.

печат

потпис

ел. потпис



ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

ГОРАН ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

број лиценце

300R153 18

лични печат

потпис

ел. потпис



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна Главне свеске
0.2.	Садржај Главне свеске
0.3.	Одлука о одређивању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Општи подаци о објекту
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Графичка документација

0.3. ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 72/2018, 73/2019, бр. 96/2023) као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за изградњу **ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама – П** у Сефкерину, у ул. Народног фронта 37 на К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. Сефкерин одређује се,

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

број лиценце: **300R153 18**

Инвеститор: **БОРАН КОНАС**
ул. Иванковачка 23/54, Београд

Печат: Потпис:



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Главни пројектант **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за изградњу **ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА)** са магацином и пратећим просторијама – П у Сефкерину, у ул. Народног фронта 37 на К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. Сефкерин,

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

број лиценце: **300R153 18**

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови **ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА (ИДР)** међусобно усаглашени, да подаци у Главној свесци одговарају садржини пројекта и да су пројекту приложени одговарајући елаборати и студије.

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. ИДР 1.1/26
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. ИДР 1.1/26

Глави пројектант **ИДР**: **ГОРАН М. ПАНИЋ**, дипл. инж. арх.

Број лиценце: **300R153 18**

лични печат:



ПОТПИС:

број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	бр. ИДР 1.1/26
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр. ИДР 1.1/26

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

пројектант |

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN -
ACTIVE HOUSE
ул. Војводе Радомира Путника 8а, Панчево

главни пројектант |
број лиценце |

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.
300R153 18

лични печат |

потпис |



1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

пројектант |

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN -
ACTIVE HOUSE
ул. Војводе Радомира Путника 8а, Панчево

одговорни пројектант |
број лиценце |

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.
300R153 18

лични печат |

потпис |



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Слободностојећи објекат	
врста радова:	Изградња новог објекта	
категорија објекта:	Б категорија	
класификација појединих делова објекта:	ПРОИЗВОДЊА	
	учешће у укупној П објекта (%):	класификациона ознака:
	55,03%	125101
	Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. до 400 m ²	
	ПОСЛОВАЊЕ	
	учешће у укупној П објекта (%):	класификациона ознака:
	21,36%	122011
	Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) до 400 m ² и П+2	
	МАГАЦИН	
	учешће у укупној П објекта (%):	класификациона ознака:
23,61%	125221	
Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1.500 m ² и П+1		
назив просторног односно урбанистичког плана:	Просторни план општине Опово („Општински службени гласник општине Опово“ бр. 3/2011, 5/2018) Насеље Сефкерин	
место:	Сефкерин	
број катастарске парцеле и катастарска општина објекта:	катастарска парцела бр. 1044 К.О. Сефкерин катастарска парцела бр. 1045/1 К.О. Сефкерин	
број катастарске парцеле и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	1746 К.О. Сефкерин	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева:	/	

број катастарске парцеле /списак катастарских парцела и катастарска општина на које се измештају постојећи водови:	/
број катастарске парцеле /списак катастарских парцела и катастарских општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају:	/
број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	1744 К.О. Сефкерин

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

ПРИКЉУЧЦИ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

прикључак на електродистрибутивну мрежу:	Постојећа два прикључка се укидају а потребна су два нова прикључка, и то: ЗА ПРОИЗВОДНИ ДЕО: 50kW ЗА АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕО: 22.08kW
укупан капацитет	72.08kW
врста прикључка	Трајни
врста мерног уређаја	Полуиндиректна мерна група Трофазно бројило
начин грејања	Инвертер клима уређаји
потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	ПРОИЗВОДНИ ДЕО: 50kW 80A АДМИНИСТРАТИВНИ ДЕО: 22.08kW 32A
потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	Постојећи прикључци 2x5.75kW се укидају ЕД бројеви: 40065659 и 40204428
Нетипични потрошачи	Нису предвиђени.
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	/

ПРИКЉУЧЦИ НА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

прикључак на инсталацију водовода:	Потребан пречник прикључка на градски водовод је DN75mm (2,5"). Објекат ће имати изграђену санитарну и унутрашњу хидрантску мрежу.
------------------------------------	--

прикључак на канализациону мрежу:	Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до бетонске водонепропусне септичке јаме на парцели Инвеститора.
прикључак на гасовод:	/
прикључак на топлификациони систем:	/
прикључак на телекомуникације:	/
САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК	
прикључак на јавну саобраћајницу:	Постојећи саобраћајни прикључак.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ		
Локацијски услови:	Обавештење Покрајинског секретаријата за здравство одсек за санитарну инспекцију Панчево	бр: 000086677 2026 80253 002 007 530 датум: 14.01.2026.
	Услови, ЈП „Младост“ Опово	бр: 17-1/2026 датум: 23.03.2026.
	Услови заштите животне средине	бр: 380-1/2026 датум: 21.01.2026.
	Услови ЈП ЕПС ЕПС дистрибуција доо Београд, огранак електродистрибуције Панчево	бр: 8С.1.1.0.-D.07.15.-21406-26 датум: 26.01.2026.
	Услови Телеком Србија Предузеће за за телекомуникације а.д. одељење за планирање и изградњу мреже Панчево	бр: Д209/10728/2-2026 датум: 15.01.2026.
	Одговор МУП-а, Сектор за ванредне ситуације	бр: 217-227/26 датум: 16.01.2026.
	Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву	бр: 14/2 датум: 04.02.2026.
	Услови Србијагас Нови Сад, РЈ дистрибуција Панчево	бр: 05-02-4-14/19-1 датум: 19.01.2026.

САГЛАСНОСТИ		
Обавезне сагласности:		бр: датум:

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

укупна површина парцеле:

кат. парцела бр. **1044** К.О. Сефкерин: **565м²**кат. парцела бр. **1045/1** К.О. Сефкерин: **537м²****УКУПНО: 1.102м²**

димензије објекта:	укупна БРГП надземно:	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	485.18м²
	укупна БРУТО изграђена површина:	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	485.18м²
	укупна НЕТО површина:	
	ПРОИЗВОДЊА	238.16м²
	ПОСЛОВАЊЕ	92.44м²
	МАГАЦИН	102.17м²
	УКУПНО	432.77м²
	површина приземља:	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	485.18м²
	површина земљишта под објектом/заузетост:	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	485.13
	спратност (надземних и подземних етажа):	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	П
	висина објекта (венац):	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П (од коте терена до слемена)	4.96m
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П (од коте терена до венца)	3.62m, 3.79m и 4.06m
	апсолутна висинска кота	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	кота терена: -0.30m кота приземља: ±0.00m кота венца: 3.32m, 3.49m и 3.76m кота слемена: 4.66m
	спратна висина:	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ - П	3.09-4.21m
	Посебни делови:	
број функционалних јединица/бр. станова:	1 функ. јединица	
број пословних простора:	1	
број гаража/гаражних места:	0	
број паркинг места:	7 (седам)	
материјализација објекта:	материјализација фасаде за све објекте:	термо панел
	орјентација слемена:	С-Ј
	нагиб крова:	10°
	материјализација крова:	кровни панел
% зелених површина	минимално дозвољено 30%	остварено 31.26%
индекс заузетости:	максимално дозвољен 50%	остварено 44.03%
индекс изграђености:	-	остварено 0.44%

начин грејања:	Инвертер клима уређај
друге карактеристике објекта:	/
предрачунска вредност објекта за рушење:	37.213.300,00 динара

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама – П

1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предметне кат. парцеле бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, налазе се у Сефкерину, у улици Народног Фронта 37 (угао улица Народног Фронта и Петров Владе), а предвиђено је спајање предметних парцела. Планирана диспозиција објекта приказа је у графичком прилогу овог Идејног решења (ИДР).

2. ОБЛИКОВАЊЕ и ФУНКЦИОНАЛНОСТ

У обликовном смислу објекат је пројектован као једноставан и савременог дизајна. У функционалном смислу, објекат је пројектован тако да задовољи све потребе како Инвеститора тако и урбанистичких параметара предвиђених Планом. Намена објекта је Производња мањег обима са пословањем, а у оквиру приземља објекта предвиђен је и магацински део. Објекат је спратности П, у оквиру објекта се налазе следеће просторије: улаз, ветробран, три ходника, две канцеларије, три тоалета, кухиња, две свлачионице, два купатила, вешерница, техничка просторија, магацин, две расхладне коморе, просторија за издавање и пријем робе, перионица, просторија за маринирање меса и шок комора. Објекат је категорије Б и састоји се од три дела који имају различите класификационе ознаке, и то:

Производња мањег капацитета – 125101

Пословање – 122011

Магацински део – 125221

Приступ објекту омогућен је колски и пешачки из улице Петров Владе, као и пешачки прилаз из улице Народног фронта.

3. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта чине челични рамови који се монтирају на АБ стубове димензија 45x45cm који се ослањају на тракасте темеље и темеље самце. Објекат је спратности П. Корисна висина објекта, је висина од подне плоче до доње коте главног кровног носача на венцу, износи 3.2m, док у слемени висина 4.3m. Објекат се састоји из једне дилатационе целине. Димензија објекта је приближно ~41.80x14.25m. Основни растер између главних носећих рамова конструкције износи 3.7m, 4.04m, 4.4m, и 5.1m.

Челична конструкција се састоји од: главних носећих рамова, фасадних ригли и кровних рожњача као и спрегова. Објекат ће бити фундиран на тракастим темељима и темељима самцима међусобно повезаних парпетном гредом по ободу објекта укруг, док су стубови у средишњем делу објекта повезани. Сви делови темељне конструкције су ливени на лицу места. Фасадни панели ослањају се на фасадне и калканске стубове јер је њихов распоред хоризонталан.

Главни кровни рам је челична конструкција распона 7.7m и 6.15m на најширем делу објекта. Распон 7.7m се сужава на одређеним деловима објекта на 5.25m и 3.45m. Главни рам је у слемени висине 4.3m. Ригле рама од осовине хале имају нагиб на две воде од 10% ради

формирања кровне равни. Носећи рамови су изведени од HEA200 носача. Постоји 11 носећих рамова различитих распона.

Основне димензије стубова који подупиру рамове су HEA200. Стубови су исти у свим рамовима хале како у калканима тако и у средњим рамовима. Ригле свих рамова су исте HEA200. Везне греде на 2.0m и 3.0m висине које повезују стубове фасада су НОР 100x100x4. Челични стубови хале леже на „врату“ темељне траке са проширењима за челичну плочу ослонца челичног стуба. Средњи стубови објекта леже на а.б. стубићима висине 0.4m који иду до темеља самца димензија 1.0mх1.0mх0.4m.

Основне димензије рожњача су НОР 100x100x4. Све рожњаче су истих димензија.

Основне димензије фасадних спрегова су НОР 80x80x3 и 100x100x3 100x100x3. Димензије кровних спрегова су НОР 50x50x3 и НОР 60x60x3. Кровни спрегови и фасадни спрегови праве две статичке целине „кутије“ од јединственог објекта. Спегеви спречавају превелике деформације од SLS оптерећења као и од сеизмичког оптерећења. Хоризонталне деформације су у прописаним границама према EC-у.

Дебљина подне плоче 12cm и изводи се од а. бетона. Плоча је MB30. Предвиђају се дилатације у плочи. Растојање између њих не сме бити веће од 5m, укупне површине не веће од 25m². Испод подне плоче биће неопходно уклањање хумуса, а затим формирање насипа од шљунка или туцаника до подлоге за израду подне плоче.

Испод плоче су предвиђени следећи слојеви одозго на доле према следећем редоследу:

- Подлога за хидроизолацију ~5–10cm
- Туцаник фракције 0–31 mm, модул стишљивости на завршном слоју $M_{s,min} = 50 \text{ Мра}$ 15cm
- Туцаник фракције 31–63 mm, модул стишљивости $M_{s,min} = 30 \text{ Мра}$, минималне дебљине 15cm

За све радове на стабилизацији тла ангажовати инжењера геодетске струке да би потврдио валидност и могућност остварења задатих параметара пројекта на терену. Посебно је потребно уочити непостојање лесног слоја у додиру са туцаником.

Испитивање модула стишљивости извршити методом кружне плоче према стандарду SRPS U.B1.046. Збијање се врши у слојевима који не смеју бити виши од 15 cm за сваки тип материјала.

Објекат ће бити плитко фундиран на дубини од 100cm од нивоа постојећег тла, на тракастим темељима 60/130cm са парапетном гредом и темељима самцима димензија 1.0x1.0m међусобно повезаних везним гредама $b/d = 30/40\text{cm}$ по обиму објекта и средини објекта респективно.

Приликом извођења испод темеља самаца и тракастих темеља предвидети тампон слој дробљеног камена или шљунка дебљине 30–40cm шири од саме траке са сваке стране, збијен до $M_{s,min} = 50\text{Мра}$. После израде објекта тло око објекта се планира на нову коту тако да ће темељи бити укопани 0.8m–1.2m.

4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА

Основни конструктивни елементи објекта изводе се од армираног бетона и челика. Фасада објекта се облаже фасадним термоизолационим панелима по избору инвеститора. Преградни зидови се изводе као сувомонтажни са алуминијумском потконструкцијом, испуном од минералне вуне и облогом од гипс-картон плоча. Подови се завршно облажу керамичким плочицама а зидови се, у зависности од намене просторија, облажу керамичким плочицама или боје полудисперзивном бојом. Плафони се завршно боје полудисперзивном бојом. Спољна столарија

је предвиђена од алуминијумских профила, док се унутрашња врата праве од ПВХ профила. Кровни покривач је предвиђен у виду кровних сендвич панела.

5. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације водовода (санитарна и хидрантска мрежа) и канализације, као и електроинсталације. Прикључење на водоводне инсталације вршиће се преко новог водомера а канализационе инсталације ће се прикључити на новопроектвану септичку јаму на предметној парцели.

На парцели су евидентирана два постојећа монофазна бројила снаге 5,75kW, која ће бити укинута, а за потребе новопроектваног објекта потребна су два нова прикључка снаге 50 kW и 22kW.

Објекат се греје на инвертер клима уређаје.

За колски приступ објекту и парцели планира се коришћење постојећег саобраћајног прикључка ширине 5м на улицу Петров Владе.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Потребан пречник прикључка на градски водовод је DN75mm (2,5"). Објекат ће имати изграђену санитарну и унутрашњу хидрантску мрежу.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера, један за мерење потрошње хидрантске воде, и други за мерење потрошње санитарне воде. Димензије водомерног окна су 2,0x1,70x1,50m светли отвор. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

На предметној локацији не постоји изграђена градска фекална канализација, тако да је предвиђено повезивање објекта на септичку јаму на парцели инвеститора.

За потребе инвеститора, израђен је пројекат хидротехничких инсталација за објекат. За потребе стамбеног објекта предвиђено је да се користи вода са јавне водоводне мреже за потрошаче санитарних чворова у целом објекту.

Пројектом хидротехничких инсталација обухваћена је:

- а) инсталација водоводне мреже санитарне воде;
- б) инсталација хидрантске мреже;
- в) инсталација фекалне канализације.

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

САНИТАРНА ВОДА:

Санитарни предмет	Број санитарних предмета (ком.)	Проток q(l/sec)	Број јединица оптерећења (JO/ком)	Σ JO
1	2	3	4	5
Умиваоник	6	0.177	0.50	3.00
WC-водокотлић	5	0.125	0.25	1.25
Туш	2	0.250	1.00	2.00
Веш машина	1	0.177	0.50	0.50
Судопера	2	0.250	1.00	2.00
			Укупно:	8.75 JO

На основу израчунатог броја јединица оптерећења (8.25 JO), количина воде за задовољење санитарних потреба објекта је $q = 0.74$ l/s.

а) ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ:

Потребан пречник прикључка је DN75mm.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера: водомер за хидрантску мрежу и водомер за санитарну мрежу. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

Димензије водомерног окна су 2,00x1,70x1,50m (светли отвор).

Унутрашња инсталација водоводне мреже ради се за снабдевање потрошача санитарном водом у санитарним чворовима. Унутрашњи развод санитарне воде у објекту пројектован је од пластичних водоводних цеви и фазонских комада, за радне притиске до 16 бара. Све унутрашње водоводне инсталације су предвиђене од PP-R цеви одговарајућег пречника према пројекту, повезане одговарајућим фитингом и изоловане одговарајућом изолацијом.

Водоводна мрежа која се води видно на зидовима и испод таванице термоизолује се и облаже алу лимом како не би дошло до појаве кондензације на спољним површинама водоводних цеви. Сва тачка места унутрашњих водоводних инсталација се завршавају одговарајућим вентилом и славинама.

Топлу воду у објекту користе потрошачи санитарне воде у WC-у и кухињи. Топла вода се припрема електричним бојлерима који одговарају потребама потрошача, а све цеви топле воде је потребно термоизоловати.

б) ИНСТАЛАЦИЈА ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

Пројектом је предвиђено да се изгради унутрашња хидрантска мрежа која ће се напајати са новопроектваног прикључка пречника DN75mm.

Хидрантска мрежа је пројектована према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (сл. гласник RS бр.3/2018). Потребна количина воде за гашење пожара обезбеђује се са истовременим радом 2 унутрашња хидранта.

Унутрашња инсталација хидрантске мреже објекта је прикључена на јавну водоводну мрежу у водомерном шахту. Унутрашња хидрантска мрежа је предвиђена да снабдева све унутрашње хидранте објекта. Инсталација унутрашње хидрантске мреже се ради од челично поцинкованих цеви и потребних фитинга. Хидрантска мрежа која се води видно на зидовима и по плафону заштићује се бојењем. Цеви који се полажу у земљу треба заштитити од корозије. Противпожарне ормариће, прописно опремљене, поставити на 1,50 m од пода на месту означеном у графичким цртежима. Хидрантска мрежа се поставља у ходницима (заједничке просторије). На местима проласка хидрантске мреже кроз противпожарне зидове поставити око цеви ватроотпорну смесу противпожарне заптивне масе Hilti CFS S -ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета ватроотпорности 120 минута на дужини 0,5m испред и иза зида код проласка поцинковане цеви кроз противпожарни зид. На местима продора поцинкованих цеви кроз противпожарни зид поставити око цеви камену вуну густине 150kg/m³ тако да попуни средину продора, а са обе стране продора у дубини од 10 mm нанети PP зашивну масу HILTI CFS S ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета. Цеви изоловати цевном изолацијом од камене вуне дебљине 20 mm са обе стране продора у дужини од минимума 500 mm. Објекат се од пожара штити помоћу унутрашње противпожарне хидрантске мреже, са 3 унутрашња противпожарна хидранта. Расположиви притисак на месту прикључка водоводне мреже у објекат је 2,5 бара. Потребан притисак у хидрантској мрежи обезбедиће уређај за повећање притиска.

в) ИНСТАЛАЦИЈА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до бетонске водонепропусне септичке јаме на парцели инвеститора.

Од санитарних уређаја унутар објекта отпадне воде се одводе канализационим цевима одговарајућих пречника и падова. Канализационе вертикале се после монтаже обићу. На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију са поклопцем.

Вентилација канализационих вертикала остварује се на крову објекта класичним вентилционим капама, а тамо где то није могуће, предвиђају се вентилциони решетки.

Канализациону мрежу у објекту урадити од PP-НТ канализационих цеви израђених од полипропилена-кополимера (PPCO) поступком коекструдирања у складу са нормом EN 1451-1. Ове цеви имају спојну муфу и фабрички уграђен заптивни прстен. Цеви се производе у сивој боји према RAL7037. Фитинг је произведен од полипропилена (PP) у складу са нормом EN 1451, а заптивни прстен од стирен-бутадијен-каучука (SBR) у складу са нормом EN 681, део 1, тврдоће 60 ± по Шору. Предвиђени век трајања је најмање 50 година. Цеви су видљиво и трајно обележене именом произвођача, врстом материјала, применом, димензијом, дебљином зида цеви, дужином, датумом производње, временом производње и ознаком норме.

За постављање и монтажу унутрашње канализације важе норме EN 12056, део 1–5 (Унутрашња канализација – гравитациони системи). Уз испоручени материјал доставити потврду о квалитету или сличан сертификат домаће институције (Маашински факултет у Београду и слично).

Сертификат мора важити за све захтеве стандарда, а не само за достављени узорак.

Канализациону мрежу у објекту поставити у паду од 1,5%. Унутрашњу инсталацију канализације радити од PP-НТ цеви за кућну канализацију са потребним фазонским комадима и одговарајућим заптивним гумама у свему према упутству произвођача. Унутрашња инсталација канализације је предвиђена за санитарну и фекалну отпадну воду.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију, а на крову је предвиђена вентилна капа за одсук. Канализационе вертикале водити поред зида,

рабицирати их и малтерисати или затворити водоотпорним „кнауф“ плочама. Где цеви пролазе кроз зидове под углом од 90°, направити отвор 5 см већи од пречника цеви, а цев је на месту отвора заштићена изолационом траком.

У поду купатила су сливници DN 75 комплет. Сва скретања су са луковима 45° на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваке муфе, односно на око 2,00 m, завршно маскиран и сакривен од погледа.

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ ПРОРАЧУН КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ				
Апарати	Број уређаја	Пречник огранка Ø (mm)	Прикључна вредност AWs(l/s)	Укупно AWs(l/s)
WC-шоља	5	100	2,5	12,5
Писоар		50	0,5	
Лавабо	6	50	0,5	3
Судопера	2	50	1	2
Када	2	50	1	2
Машина за судове		50	1	
Машина за веш	2	50	1	2
Трокадеро		100	1	
			Укупно AWs:	21,5
			q=	2,32

DN160mm задовољава потребе за одвођењем санитарних отпадних вода.

Укупна отпадна санитарна вода се одводи са једним одводом Ø150 mm. Предвиђена канализациона PVC цев Ø150 mm према Кутеру, са подужним падом $i=1.50\%$ и пуњењем $0,50 D$ и брзином отицања $v= 0.93 \text{ m/sec}$ може да прими $7,50 \text{ lit/sec}$.

Тако да предвиђени канализациони цевовод може да прими сву отпадну санитарну воду из оба објекта на парцели.

$$Q= 2,32 \text{ lit/sec} < 7,50 \text{ lit/sec}.$$

ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

На предметној локацији не постоји атмосферска канализација. Предвиђа се упуштање атмосферских вода са крова објекта које се путем олучних вертикала упуштају у зелену површину на парцели објекта. Атмосферске воде са паркинга и манипулативних површина се упуштају у планирану септичку јаму преко сепаратора уља и масти.

3.10.4. ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

ХИДРАУЛИЧКИ ПРИРАЧУН унутрашње хидрантске мреже

(унутрашња хидрантска мрежа)

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

ТРАСА Од-до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на м' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР(mVs)
1	2	3	4	5	6	7
РН1-1	2,50	100	50	0,11	7,10	0,78
1-2	5,00	400	65	0,07	12,00	0,84
2-PPP	5,00	400	65	0,07	3,00	0,21
PPP-VO2	5,00	400	65	0,07	5,00	0,35
VO2-VO1	5,05	408,25	65	0,07	0,50	0,04
					свега (mVs):	2,22

- РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК НА СПОЈУ 25 m
- ГУБИЦИ :

а) У МРЕЖИ . 2,22 m
 б) НА СПОЈУ И ВОДОМЕРУ 6 m
 в) ЗБОГ ГЕОДЕТСКЕ ВИСИНЕ 3 m
 д) НА ЦРЕВУ И МЛАЗНИЦИ 5 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ : 16,22 m

- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ: min 25 m
- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА СПОЈУ: min 41,22 m

НЕДОСТАЈЕ ПРИТИСАК
 25m
 41,22m
 16,22 m

ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

ТРАСА Од - до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на m' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
КТМ - 1	0,250	1,00	20	0,09	1,00	0,09
1-2	0,354	2,00	20	0,18	1,00	0,18
2-3	0,375	2,25	25	0,06	1,50	0,09
3-4	0,395	2,50	25	0,07	0,30	0,02
4-5	0,468	3,50	25	0,09	0,20	0,02
5-6	0,530	4,50	25	0,12	0,70	0,08
6-7	0,559	5,00	25	0,13	0,20	0,03
7-8	0,586	5,50	25	0,14	2,90	0,41
8-9	0,661	7,00	32	0,07	5,20	0,36
9-VO	0,740	8,75	32	0,09	19,30	1,74
VO1-VO2	5,054	408,75	75	0,05	0,50	0,03
					свега (mVs):	3,04

РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК У ВОДОВОДНОЈ МРЕЖИ 25,00 m

ГУБИЦИ:

У МРЕЖИ 3,04 m
 НА ВОДОМЕРУ 5 m
 ГЕОДЕТСКА ВИСИНА 3 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 11,04 m

ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ 5,00 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 16,04 m

СЛОБОДАН ПРИТИСАК 8,96 m

ТЕХНИЧКИ ОПИС ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

А. НАПАЈАЊЕ

Прикључак објекта на нисконапонску дистрибутивну мрежу је предвиђен са ормана мерног места РОММ-4 са полуиндиректном мерном групом које се поставља на бетонско постоље SABP 600 са КРКЕВ-1Р које је потребно поставити поред поред најближег стуба NN мреже.

Од NN мреже израдити кабловски вод каблом типа РР00-А 4x150mm² до новопостављеног КРКЕВ-1Р. У КРКЕВ-1Р уградити ножасте осигураче струје 100А.

Поред SABP 600 поставити SABP са орманом мерног места РОММ-1 за напајања хидроцила за хидрантску мрежу. Орман мерног места РОММ-1 и КРКЕВ-1Р повезати каблом типа РР00 4x16mm².

Напајање објекта је предвиђено са GRO који се са РОММ-4 повезије кабловским водом типа РР00 4x95mm².

Б. РАЗВОДНИ ОРМАНИ

Опрема разводног ормана је дефинисана одговарајућим једнополним шемама и предмером радова.

Разводни орман је предвиђен као орман од два пута декапираног лима, димензија 1000x1000x200mm, монтажа на зид, са вратима, бравом и кључем; са антикорозивном заштитом и печеном лак бојом у два слоја опремљен потребним бројем типских DIN шина за аутоматске прекидаче и сл. опрему.

Ц. ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧНИХ МЕСТА

У свим просторијама је предвиђен довољан број монофазних и трофазних прикључница за уградњу у зид у боји и типу по избору Инвеститора. Тип, број и место уградње су одређени према намени простора и идејном распореду опреме из архитектонског пројекта.

Поред „шуко“ прикључница опште намене, предвиђене су и:

- прикључнице за бојлере и машине за прање посуђа у кухињи монтажа у зиду на 0,5m од пода,
- прикључнице за климе у канцеларијама постављене на висини од 2,4m,
- трофазне прикључнице (3L+N+PE), 3x16A за прикључење електричног шпорета у кухињи, монтажа у зиду на 0,5m од пода.

Директни изводи су предвиђени за прикључење:

- технолошки потрошача,
- претечег грејања испод пода у минусној комори,
- електричних бојлера у купатилима,
- fancoilа у редном делу,
- телекомуникационог ормана.

Водови у инсталацији су са испуном, тип РР00 пресека према датим шемама. У комори водове полагасти на носаче уграђене изнад панела, односно изван хлађеног простора. Појединачне каблове полагасти на обујмице или у тврде инсталационе цеви. У хлађени простор се уводе само каблови који припадају опреми у комори. Продор кабла кроз панел задићтовати силиконом.

Водове у простору експедиције и манипулације полагасти на носаче каблова и делом у круте инсталационе цеви на панелима.

Полагање каблова у административном делу је предвиђено у зиду испод малтера.

Сви материјали, конструкције, инсталације и опрема и уређаји морају имати важеће исправе о усаглашености, појединачне сертификате којима се доказује квалитет уграђеног материјала и опреме (декларације произвођача), односно извршених радова (стручни налази и др.), као и посебни сертификати које издају именована тела, а односе се на исправност одговарајућих система инсталација и опреме.

Неопходно је прибавити:

- *Записник о прегледу, мерењу и испитивању електричних инсталација објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Sl. list SFRJ“, бр. 53/88, 42/88 и 28/95).*
- *Електрична опрема и кабловска инсталација на коју се примењује Правилник о електричној опреми намењеној за употребу у оквиру одређених граница напона („Sl. glasnik RS“, бр. 13/2010), потребно је да поседују Потврду о усаглашености издату од стране Именованог тела у Србији којом се потврђује усаглашеност електричне опреме и каблова са захтевима наведеног правилника.*
- *Потврда о усаглашености издата од стране Именованог тела у Србији за уграђене електричне каблове (пренос пожара) према групи стандарда SRPS EN 60332.*
- *Декларација о усаглашености од произвођача за уграђени електрични развод и опрему (функционални интегритет) према групи стандарда IEC 60331 и DIN 4102-12 - Fire behaviour of building materials and elements - Part 12: Fire resistance of electric cable systems required to maintain circuit integrity – Requirements and testing (за електрични развод мена FE180/E90).*
- *Сертификат о отпорности према пожару негоривих материјала за заптивање продора инсталација на граници пожарног сектора у складу са стандардом SRPS EN 1366-3 на основу Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Sl. list RS“ бр. 22/2019) и Закону о заштити од пожара „Sl. glasnik RS“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.).*

Д. ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА

Пројектом су предвиђене следеће врсте осветљења у објекту:

Опште осветљење

Евакуационо и информационо осветљење на путевима евакуације из објекта.

У свим просторијама су предвиђене светиљке са LED изворима светла. Број и место извода је одређен према намени простора. На фасади су предвиђени LED рефлектори у заштити IP 66. Локално укључење/искључење осветљења је предвиђено одговарајућим прекидачима, поред улазних врата у просторију и гребенастим прекидачима монтираним на врата разводних ормана. Осветљење путева евакуације се остварује помоћу надградних светиљки са LED 1x4W, IP40 опремљеним потребним ознакама „IZLAZ“ за показивање смера кретања у случају нестанка напона из мреже, равномерно распоређеним да пружају довољан осветљај путева. Светиљке су са NiCd батеријама и исправљачем, које дају аутономију од 3h.

Евакуационо и информационо осветљење је пројектовано у складу са одредбама стандарда SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172.

Е. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД ИНДИРЕКТНОГ ДОДИРА

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

У ел. инсталацији постојећег објекта је предвиђен систем заштите од превисоког напона додира типа TT, што је образложено приложеним прорачуном. Заштитни (PE) проводник у инсталацији објекта повезује се на постојећи уземљивач објекта. У складу са прописаним временима и дозвољеним напоном додира код овог система, предвиђено је аутоматско искључење напајања у

случају квара, деловањем ZUDS, предвиђеним за постављање у разводној табли пословног простора.

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

Ф. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД АТМОСФЕРСКОГ ПРАЖЊЕЊА

Громобранска инсталација се састоји из спољашње и унутрашње инсталације. Спољашња громобранска инсталација има задатак да прихвати и одведе у земљу енергију атмосферског пражњења и састоји се из три система: прихватног система, спусних проводника и уземљивача. Унутрашња громобранска инсталација смањује опасна дејства атмосферског пражњења у унутрашњости штићеног објекта и обезбеђује изједначење потенцијала ради спречавања појаве опасних индукованих напона, као и продор пренапона атмосферског порекла.

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

- **Ниво заштите:**
Прорачуном је одређен IV ниво заштите према SRPS EN 62305-1:2011, за цео објекат и у складу са тим је пројектована громобранска инсталација.
- **Прихватни систем:**
На крову објекта предвиђен је главни прихватни вод за прихватање директног атмосферског пражњења. Користи се FeZn трака 20x3mm.
Све истурене металне масе на крову повезују се са прихватним системом помоћу вода FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č и укрских комада на начин описан на цртежу крова.
Хоризонтални олуци су помоћу стезаљки SRPS N.B4.908P повезани са громобранском инсталацијом.
- **Спусни проводници:**
Спусни проводници су предвиђени водом FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č постављеним на носачима на фасади.
- **Испитни спојеви:**
На свим спусним водовима, на висини 1.5m од коте земљишта постављају се испитни спојеви у кутијама за мерни спој. Од испитних спојева до уземљивача предвиђена је веза водом FeZn 30x4 SRPS N.B4.901Č са уземљивачем.
- **Уземљивач:**
Предвиђа се темељни уземљивач у темељу, распореда типа „В“, код кога је задовољен услов за средњи геометријски полупречник уземљивача: $r \geq l_1$, према SRPS IEC 1024-1, тачка 2.3.3.2, где је l_1 минимална дужина уземљивача. Уземљивач се предвиђа водом FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, положеним у бетонском темељу.

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

Од сабирнице за изједначење потенцијала „SIP“ до темељног уземљивача полаже се вод FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č.

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

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

Г. СИСТЕМ КОМУНИКАЦИЈЕ

У орману ТК је предвиђен рутер (опционо) са уграђеним switch-em cat 6е (служи за повезивање свих телефона као и других мрежних уређаја у јединствену локалну рачунарску мрежу), односно

ADSL модем за везу са интернетом (опционо). Поменути рутер и модем се напајају из извора 220V.

У канцеларијама су предвиђене утичнице RJ-45 категорије 6, при чему је број утичница предвиђен у складу са величином и наменом просторије, односно пројектним задатком и захтевом инвеститора. Једна утичница је предвиђена за рачунарску мрежу, а друга за повезивање на телефонски прикључак.

Прикључнице се монтирају на зиду, а према ентеријерском решењу и у оквиру модула са енергетским прикључницама.

Прикључење рачунарских прикључница или телефона на тако изведену инсталацију се остварује приводним кабловима типа UTP cat6 4x2x0,5mm положеним у самогасивим PVC цевима Ø16mm. Код полагања UTP каблова треба водити рачуна да се енергетски и комуникациони каблови не воде на непрописном растојању, што представља потенцијалну опасност за индукцију сметњи у комуникационим кабловима.

X. ОСТАЛО

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

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

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис, предмер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.

Све делове извести према прописима, препорукама, стандардима надлежних установа и предузећа.

одговорни пројектант:

бр. лиценце:

печат:



ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

300R153 18

ПОТПИС:

број техничке документације:

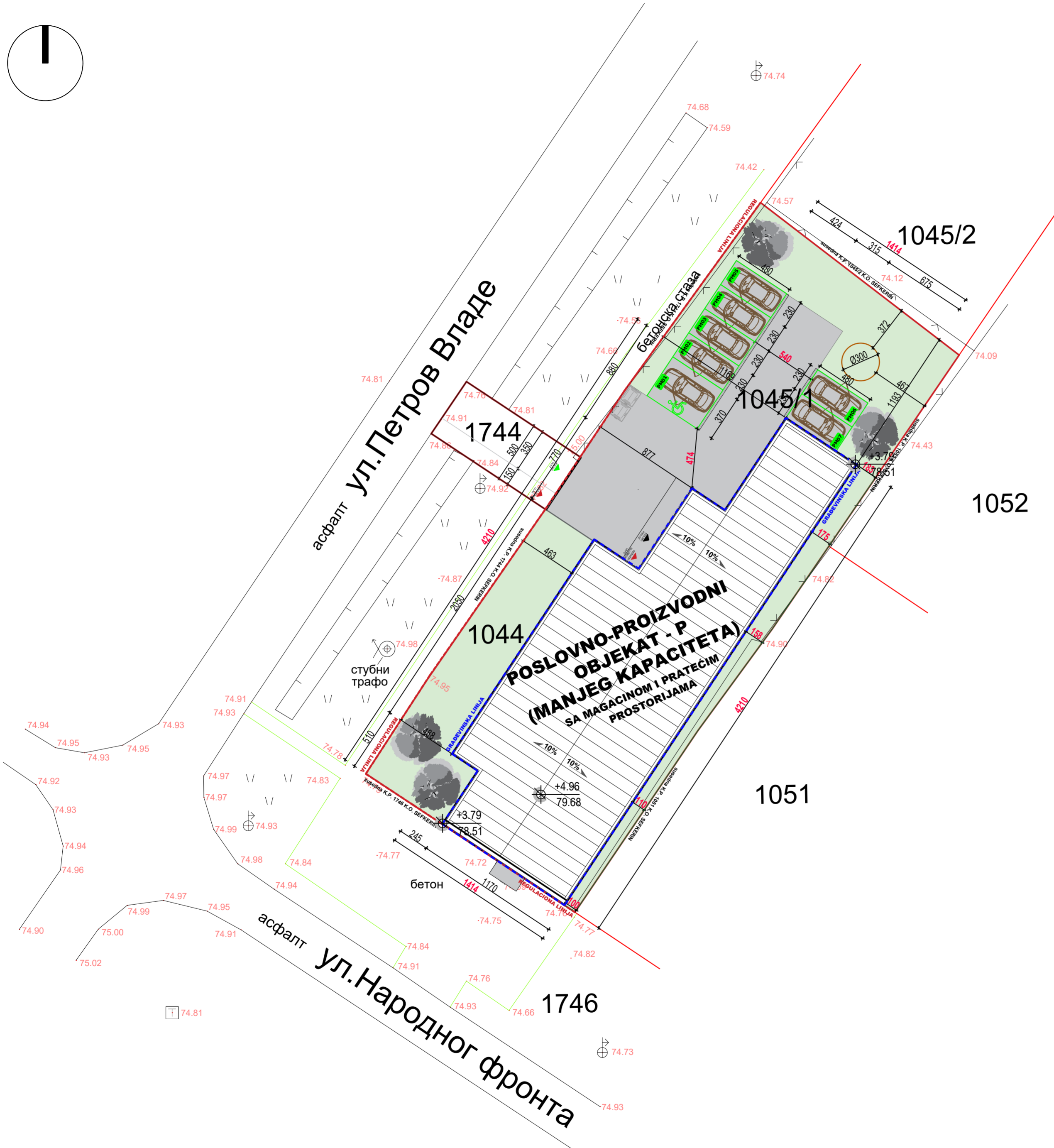
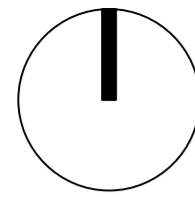
место и датум:

ИДР 1.1/26

Панчево, март 2026. год.

0.9. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0.9.1.	Ситуациони план са основом крова	1:250
0.9.2.	Ситуационо-нивелациони план са основом приземља	1:250
0.9.3.	Ситуационо-нивелациони план са приказом синхрон плана инсталација и саобраћајног решења	1:250
0.9.4.	Основа темеља	1:100
0.9.5.	Основа приземља	1:100
0.9.6.	Основа кровне конструкције	1:100
0.9.7.	Основа крова	1:100
0.9.8.	Пресеци	1:100



POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7474167.4705	4972034.1534
2	7474156.4317	4972048.8126
Širina kolskog priključka: 5.00 m		
Površina kolskog priključka: P = 54.44 m ²		

INVESTITOR:	ZORAN KONAS ul. IVANKOVAČKA br. 023/54, BEOGRAD
FINANSIJER:	HRISTOS KONAS PR UGOSTITELJSKA TRGOVINSKA RADNJA SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ul. Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Novi Beograd
OBJEKAT:	POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P (MANJEG KAPACITETA) sa magacinom i pratećim prostorijama
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 funkcionalna jedinica
POVRŠINA PARCELA:	P _p 1044 + 1045/1 K.O. Sefkerin = 1.102 m ² P _p 565 m ² + 537 m ² = 1.102 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	P _{PROIZVODNA HALA - Pr} = 485.18 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	DOZVOLJENI indeks zauzetosti max. 50% OSTVARENI indeks: 44.03% / 485.18 m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisana na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti OSTVARENI indeks: 0.44
ZELENILO	MIN. pod zelenim površinama 30% OSTVARENO: 31.26 % / 344.44 m ²
POPLOČANJE:	OSTVARENO: 24.71 % / 272.38 m ²
BROJ PARKING MESTA:	OBEZBEĐENO UKUPNO: SEDAM (7) PM POTREBNO: ŠEST (6) PM ZA POSLOVNE OBJEKTE: KRITERIJUM: 1 PM / 70m ² NETO P (331.27m ² / 70m ² = 4.73 = 5 PM) ZA MAGACIN: KRITERIJUM: 1 PM / 200 m ² NETO P (101.50m ² / 200m ² = 0.50 = 1 PM)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM - zauzeće max. 50%	485.18	44.03
POPLOČANE POVRŠINE	272.38	24.71
POD ZELENILOM - na parceli min. 30%	344.44	31.26
POVRŠINA PARCELA K.P. 1044 I 1045/1	1.102m ²	100.00

LEGENDA
KLASIFIKACIJE POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P:

PROIZVODNJA MANJEG
KAPACITETA
/ 52.44m²
/ B KATEGORIJA - 125101

POSLOVANJE
/ 52.44m²
/ B KATEGORIJA - 122011

MAGACIN
/ 102.17m²
/ B KATEGORIJA - 125221

LEGENDA	1044	1045/1	Regulaciona linija	POPLOČAVANJE
	Br. predmetne katastarske parcele	Br. predmetne katastarske parcele		
	Granica građevinske parcele - GGP	Granica katastarske parcele - GKP		
			GRAĐEVINSKA LINIJA	ZELENILO

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 822 9 GPE-MAIL: ARHIGORANPANIC@GMAIL.COM

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIJNI BROJ
0001

ACTIVE HOUSE

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

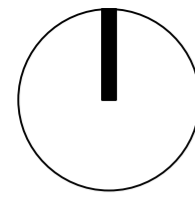
FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, N. Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT (MANJEG KAPACITETA) / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT K.P. 1044 I K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

PROJEKAT / VTD	IDEJNO REŠENJE (IDR)
BEO PROJEKTA	0 - GLAVNA SVESKA
NOVA GRADNJA	
KAT. I KLASA OBJEKTA	B KATEGORIJA
BR. TEH. DNEVNIKA	IDR 1.1/26
BR. UGOVORA	/
DATAUM	MART 2026.
RAZMERA	AZ R 1:250

01



POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7474167.4705	4972034.1534
2	7474156.4317	4972048.8126
Širina kolskog priključka: 5.00 m		
Površina kolskog priključka: P = 54.44 m ²		

INVESTITOR:	ZORAN KONAS ul. IVANKOVAČKA br. 023/54, BEOGRAD
FINANSIJER:	HRISTOS KONAS PR UGOSTITELJSKA TRGOVINSKA RADNJA SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ul. Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Novi Beograd
OBJEKAT:	POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P (MANJEG KAPACITETA) sa magacinom i pratećim prostorijama
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 funkcionalna jedinica
POVRŠINA PARCELA:	P _p 1044 + 1045/1 K.O. Sefkerin = 1.102 m ² P _p 565 m ² + 537 m ² = 1.102 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	P _{PROIZVODNA HALA} - Pr = 485.18m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	DOZVOLJENI indeks zauzetosti max. 50% OSTVARENI indeks: 44.03% / 485.18m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisani na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti OSTVARENI indeks: 0.44
ZELENILO	MIN. pod zelenim površinama 30% OSTVARENO: 31.26 % / 344.44 m ²
POPLOČANJE:	OSTVARENO: 24.71 % / 272.38m ²
BROJ PARKING MESTA:	OBEZBEĐENO UKUPNO: SEDAM (7) PM POTREBNO: ŠEST (6) PM ZA POSLOVNE OBJEKTE: KRITERIJUM: 1 PM / 70m ² NETO P (331.27m ² / 70m ² = 4.73 = 5 PM) ZA MAGACIN: KRITERIJUM: 1 PM / 200 m ² NETO P (101.50m ² / 200m ² = 0.50 = 1 PM)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM - zauzeće max. 50%	485.18	44.03
POPLOČANE POVRŠINE	272.38	24.71
POD ZELENILOM - na parceli min. 30%	344.44	31.26
POVRŠINA PARCELA K.P. 1044 I 1045/1	1.102m ²	100.00

POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P					
br.	Naziv prostorije	Pod	Zid	P plafon	P(m ²)
1	ULAZ	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.89
2	VETROBRAN	keramika	poludisperzija	poludisperzija	3.91
3	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	12.40
4	KANCELARIJA 1	keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.75
5	KANCELARIJA 2	keramika	poludisperzija	poludisperzija	18.75
6	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.74
7	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.81
8	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.15
9	KUHINJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	26.04
10	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	13.80
11	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
12	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
13	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
14	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
15	VEŠERINICA	keramika	keramika	poludisperzija	3.00
16	TEHNIČKA PROSTORIJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.73
17	MAGACIN +18°C	keramika	poludisperzija	poludisperzija	101.50
18	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	0.67
19	RASHLADNA KOMORA +3°C	keramika	keramika	poludisperzija	13.21
20	IZDAVANJE / PRUEM ROBE	keramika	keramika	poludisperzija	28.95
21	PERIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.87
22	MARINIRANJE MESA	keramika	keramika	poludisperzija	41.00
23	ŠOK KOMORA -30°C	keramika	termopanel	termopanel	4.21
24	RASHLADNA KOMORA -18°C	keramika	termopanel	termopanel	100.27
					432.77
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P					485.18
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P					432.77

1044	Br. predmetne katastarske parcele	Regulaciona linija	POPLOČAVANJE
1045/1	Br. predmetne katastarske parcele	Gradevinska linija	
	Granica građevinske parcele - GGP	ZELENILO	
	Granica katastarske parcele - GKP		

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 822 9 GP E-MAIL: ARHIGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIJNI BROJ
0001

ACTIVE HOUSE

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18

GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, N. Beograd

PROJEKAT / VTD
DEO PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT (MANJEG KAPACITETA) / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT K.P. 1044 I K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

BR. UGOVORA
/

DATAUM
MART 2026.

RAZMERA
AZ R 1:250

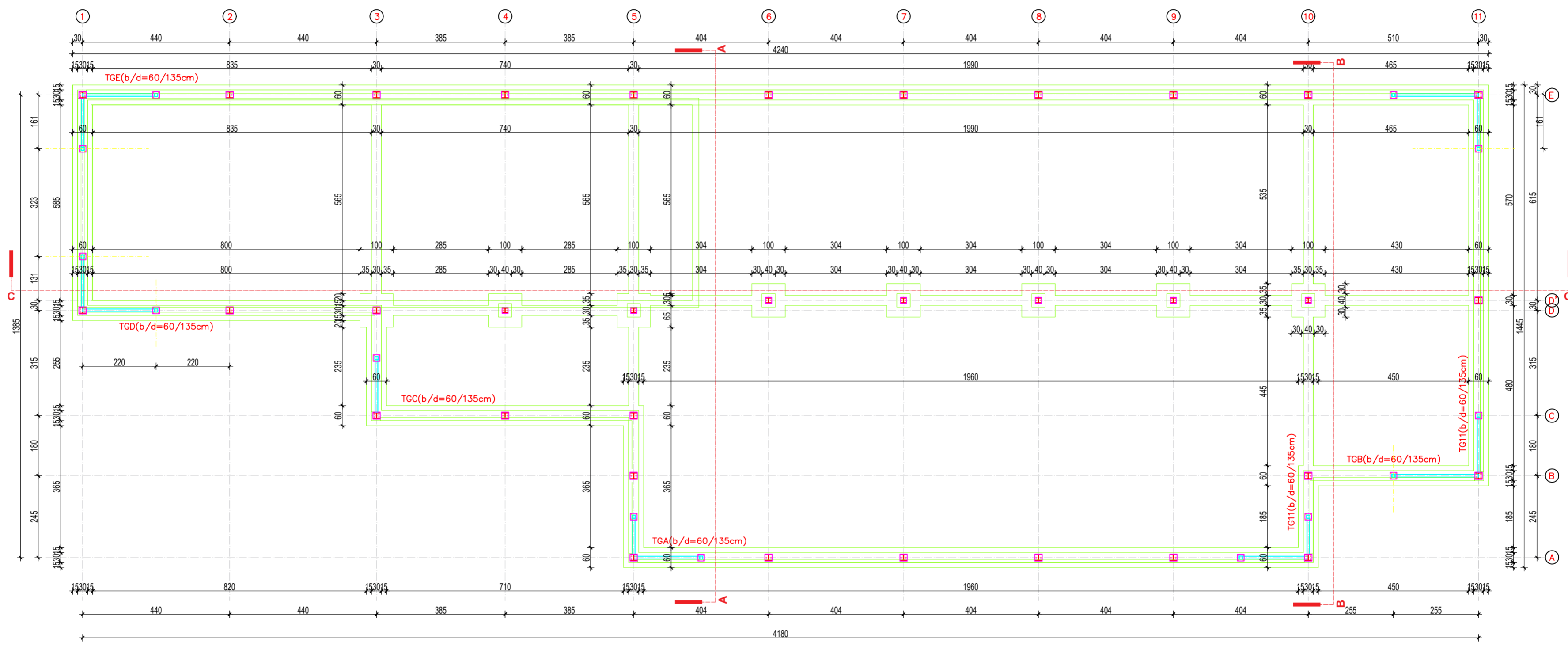
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

NOVA GRADNJA

KAT. I KLASA OBJEKTA
B. KATEGORIJA
425191, 122911 I 128221

BROJ LISTA
IDR 1.1/26

02



LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO



© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 823 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.
EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd
BROJ LICENCE 300 R153 18
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.



INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

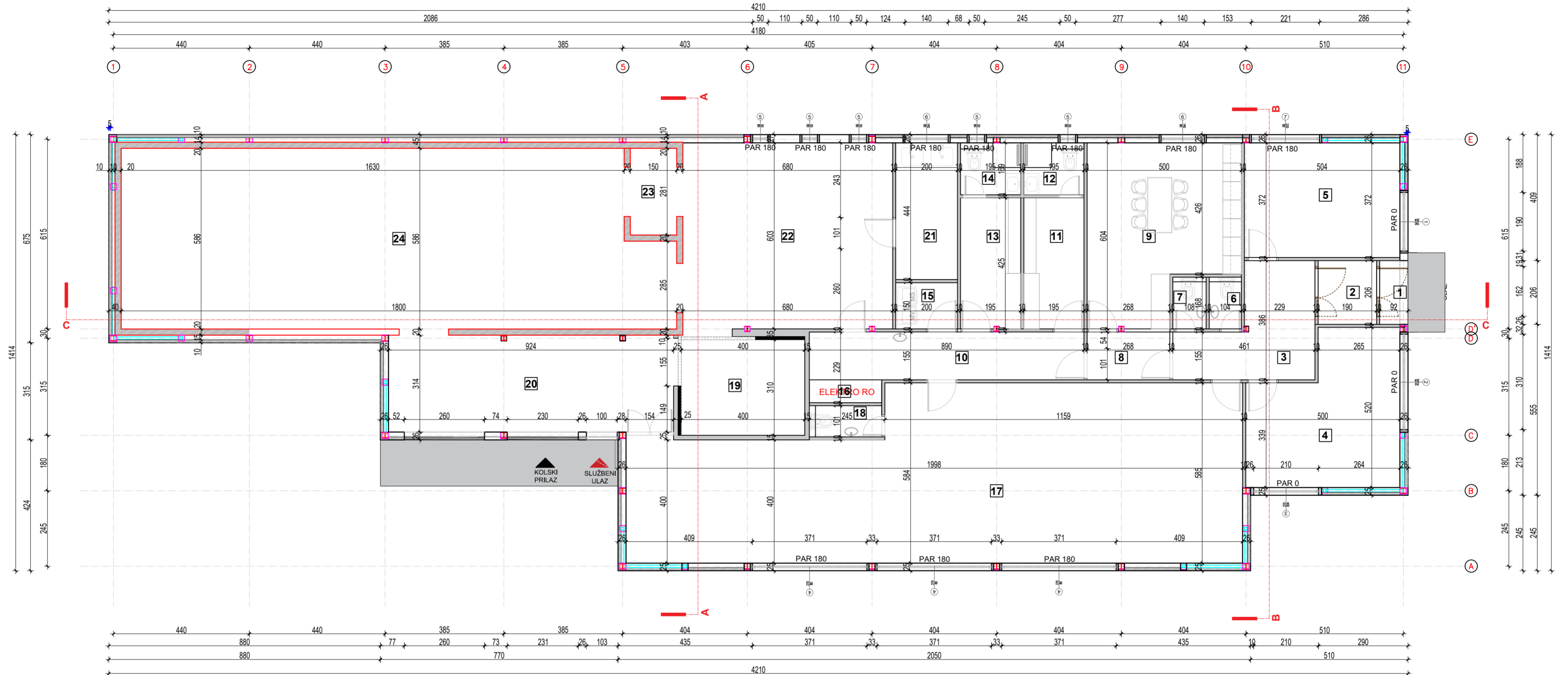
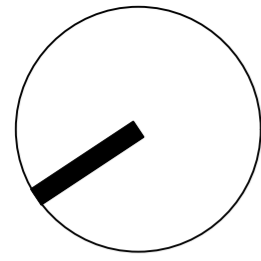
NAZIV CRTEŽA
OSNOVA TEMELJA

PROJEKAT / VTD
DEO PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

NOVA GRADNJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA
BR. TEHN. DNEVNIKA
BR. UGOVORA
DATUM
RAZMERA

B KATEGORIJA
125/191, 123/113 i 125/221
BROJ LISTA
IDR 1-1/26
/
MART 2026.
A2 R 1:100

04



POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT - Pr					
br.	Naziv postorije	Pod	Zid	Plafon	P(m ²)
1	ULAZ	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.89
2	VETROBRAN	keramika	poludisperzija	poludisperzija	3.91
3	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	12.40
4	KANCELARIJA 1	keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.75
5	KANCELARIJA 2	keramika	poludisperzija	poludisperzija	18.75
6	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.74
7	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.81
8	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.15
9	KUHINJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	26.04
10	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	13.80
11	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
12	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
13	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
14	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
15	VEŠERNICA	keramika	keramika	poludisperzija	3.00
16	TEHNIČKA PROSTORIJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.73
17	MAGACIN +18°C	keramika	poludisperzija	poludisperzija	101.50
18	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	0.67
19	RASHLADNA KOMORA +3°C	keramika	keramika	poludisperzija	13.21
20	IZDAVANJE / PRIJEM ROBE	keramika	keramika	poludisperzija	28.95
21	PERIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.87
22	MARINIRANJE MESA	keramika	keramika	poludisperzija	41.00
23	ŠOK KOMORA -30°C	keramika	termopanel	termopanel	4.21
24	RASHLADNA KOMORA -18°C	keramika	termopanel	termopanel	100.27
					432.77
UKUPNA NETO PLOŠTA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77
BRUTO PLOŠTA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr					485.18
BRUTO PLOŠTA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					485.18
NADSTREŠNICA 1					3.08
NADSTREŠNICA 2					11.55
UKUPNA BRUTO PLOŠTA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr					499.81
UKUPNA NETO PLOŠTA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77

LEGENDA

1044 Br. predmetne katastarske parcele

1045/1 Br. predmetne katastarske parcele

Regulaciona linija

Gradevinska linija

Granica građevinske parcele - GGP

Granica katastarske parcele - GKP

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 823 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18

GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

INVESTITOR
FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA PRIZEMLJA

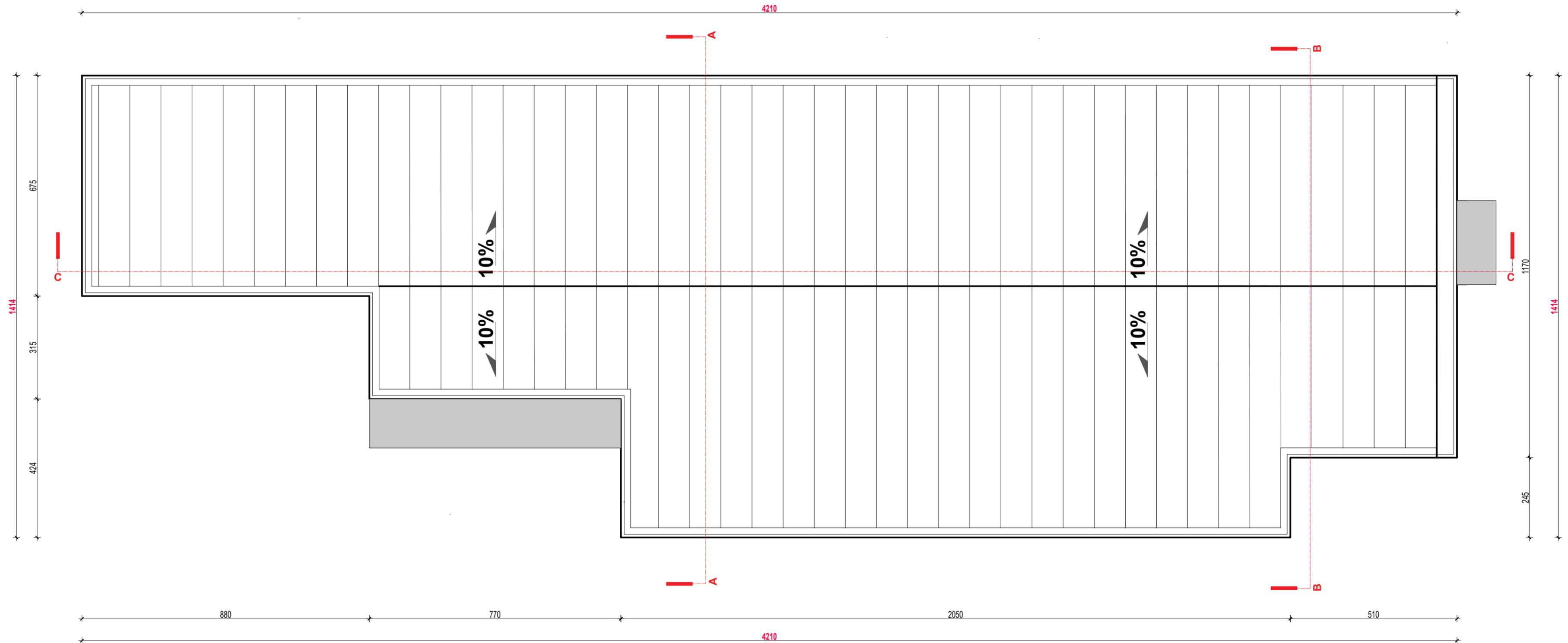
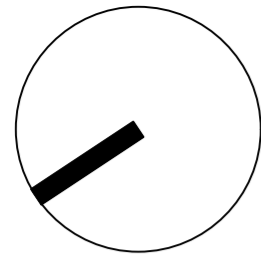
NOVA GRADNJA
B KATEGORIJA
128/01, 129/01 i 129/21
BROJ LISTA
IDR 1.1/26

BR. UGOVORA
/

DATUM
MART 2026.

RAZMERA
A2 R 1:100

05



LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Granica katastarske parcele - GKP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Visinske kote

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO



© ACTIVE HOUSE
TEL +381 62 872 822 9 GP E-MAIL ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.
EVIDENCIJONNI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.



INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

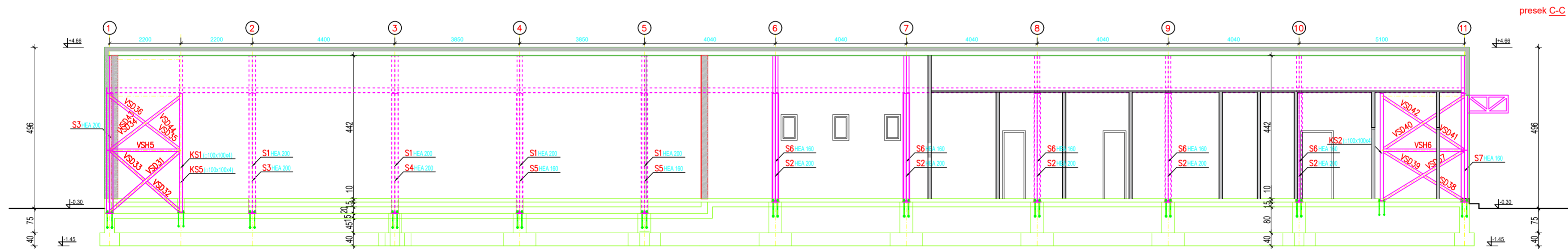
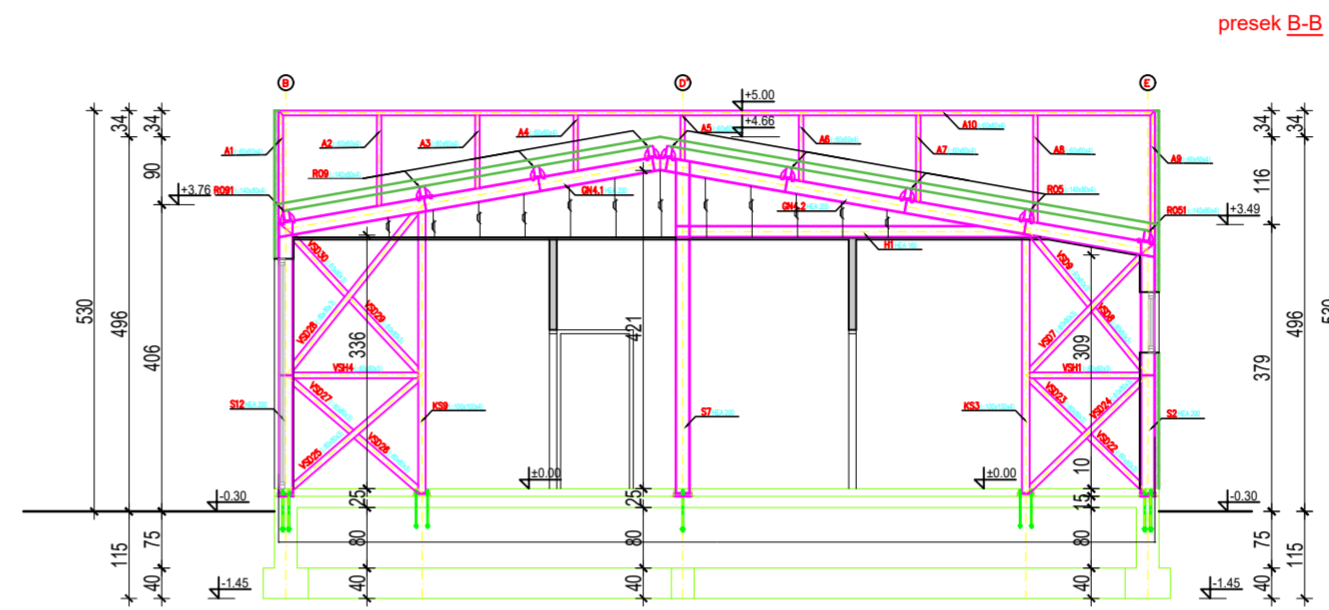
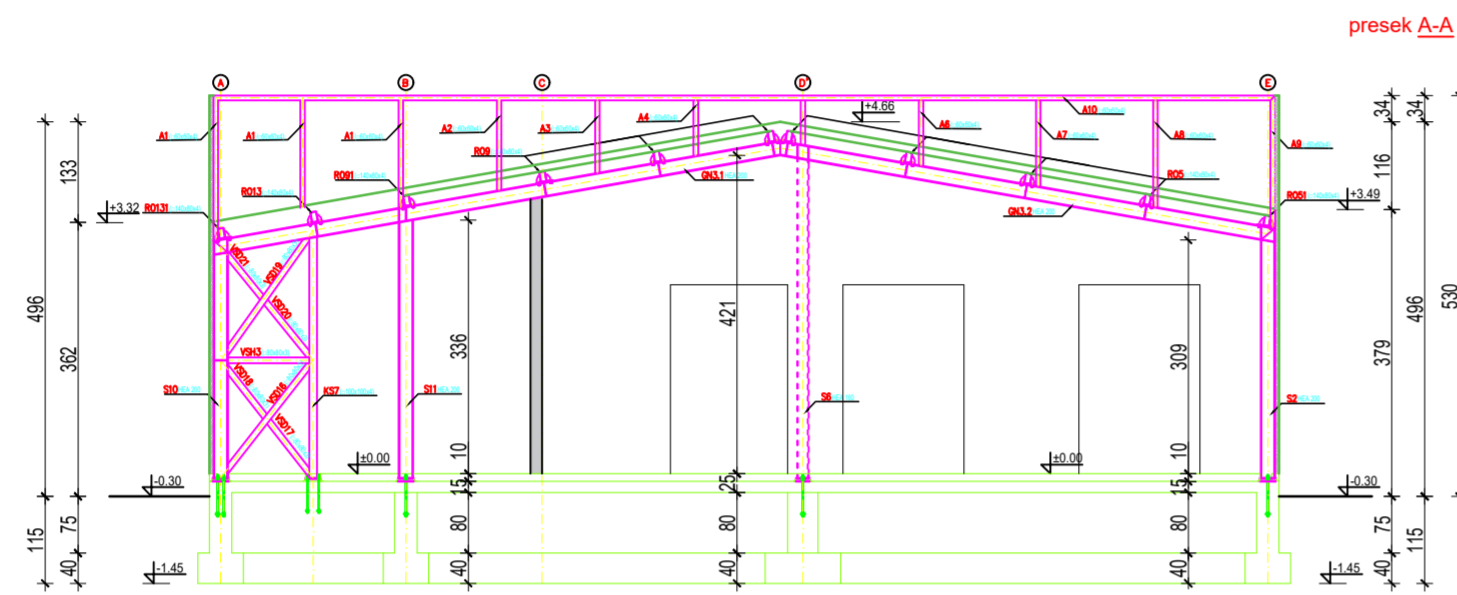
NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVA

PROJEKT / VTD
DEO PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

NOVA GRADNJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA
BR. TEH. DNEVNIKA
DATUM
RAZMERA

B KATEGORIJA
125/01, 125/011 i 125/221
IDR 1-1/26
/
MART 2026.
A2 R 1:100

BROJ LISTA
07



LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Granica katastarske parcele - GKP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Visinske kote

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 822 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

BROJ LICENCE 300 R153 18

GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
PRESECI

PROJEKT / VTD
DEO PROJEKTA
0 - GLAVNA SVESKA

IDEJNO REŠENJE [IDR]

NOVA GRADNJA
B KATEGORIJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA
128/01, 129/01 i 129/21
BROJ LISTA
IDR 1-1/26

DATUM
MART 2026.

RAZMERA
A2 R 1:100

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор	ЗОРАН КОНАС ул. ИВАНКОВАЧКА 23/54, БЕОГРАД
Финансијер	HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ул. Булевар Маршала Толбухина 27, локал бр. 8, Нови Београд
Објекат и место градње	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама - П ул. НАРОДНОГ ФРОНТА бр. 37, СЕФКЕРИН К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. СЕФКЕРИН
Врста техничке документације	ИДР – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
Назив и ознака дела пројекта	1 - АРХИТЕКТУРА
За грађење/извођење радова	НОВА ГРАДЊА
Пројектант	PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN – ACTIVE HOUSE ул. Војводе Радомира Путника 8а, Панчево

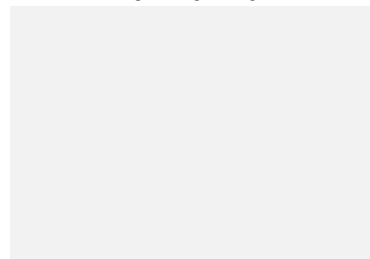
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА

НАТАША МИТРЕСКИ, дипл. инж. арх.

печат

потпис

ел. потпис



ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

ГОРАН ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

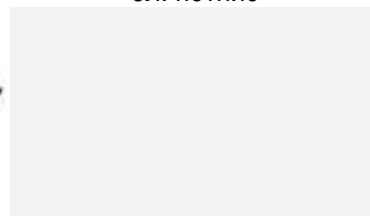
број лиценце

300R153 18

лични печат

потпис

ел. потпис



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна Пројекта архитектуре	
1.2.	Садржај Пројекта архитектуре	
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре	
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре	
1.5.	Текстуална документација	
	1.5.1.	Технички опис
1.6.	Нумеричка документација	
	1.6.1.	Приказ површина објекта са наменом простора
1.7.	Графичка документација	
	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама - П	
1.	Ситуациони план са основом крова	1:250
2.	Ситуациони план са основом приземља	1:250
3.	Основа темеља	1:100
4.	Основа приземља	1:100
5.	Основа кровне конструкције	1:100
6.	Основа крова	1:100
7.	Пресеци	1:100
8.	Изгледи	1:100

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, бр. 23/2015, 77/2015, 72/2018, 73/2019, 96/2023.) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ** који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за изградњу **ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА)** са магацином и пратећим просторијама – П у Сефкерину, у ул. Народног фронта 37 на К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. Сефкерин одређује се:

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

број лиценце: **300R153 18**

пројектант:

**PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI
DIZAJN – ACTIVE HOUSE**

ул. Војводе Радомира Путника 8а, Панчево

одговорно лице / заступник:

НАТАША МИТРЕСКИ, дипл. инж. арх.

печат:

потпис:



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант **ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ** који је део **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** за изградњу **ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА)** са магацином и пратећим просторијама – П у Сефкерину, у ул. Народног фронта 37 на К.П. 1044 и К.П. 1045/1 К.О. Сефкерин, одређује се:

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

број лиценце: **300R153 18**

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. Да су делови **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта и да су пројекту приложени одговарајући елаборати и студије као и;
2. Да је **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** израђено у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
3. Да су при изради **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА (ИДР)** поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

одговорни пројектант:
бр. лиценце:
печат:

Горан М. Панић, дипл. инж. арх.
300R153 18
потпис:



број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са магацином и пратећим просторијама – П

1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ОБЈЕКТА

Предметне кат. парцеле бр. 1044 и 1045/1 К.О. Сефкерин, налазе се у Сефкерину, у улици Народног Фронта 37 (угао улица Народног Фронта и Петров Владе), а предвиђено је спајање предметних парцела. Планирана диспозиција објекта приказа је у графичком прилогу овог Идејног решења (ИДР).

2. ОБЛИКОВАЊЕ и ФУНКЦИОНАЛНОСТ

У обликовном смислу објекат је пројектован као једноставан и савременог дизајна. У функционалном смислу, објекат је пројектован тако да задовољи све потребе како Инвеститора тако и урбанистичких параметара предвиђених Планом. Намена објекта је Производња мањег обима са пословањем, а у оквиру приземља објекта предвиђен је и магацински део. Објекат је спратности П, у оквиру објекта се налазе следеће просторије: улаз, ветробран, три ходника, две канцеларије, три тоалета, кухиња, две свлачионице, два купатила, вешерница, техничка просторија, магацин, две расхладне коморе, просторија за издавање и пријем робе, перионица, просторија за маринирање меса и шок комора. Објекат је категорије Б и састоји се од три дела који имају различите класификационе ознаке, и то:

Производња мањег капацитета – 125101

Пословање – 122011

Магацински део – 125221

Приступ објекту омогућен је колски и пешачки из улице Петров Владе, као и пешачки прилаз из улице Народног фронта.

3. КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта чине челични рамови који се монтирају на а.б. стубове димензија 45x45cm који се ослањају на тракасте темеље и темеље самце. Објекат је спратности Р. Корисна висина објекта, је висина од подне плоче до доње коте главног кровног носача на венцу, износи 3.2m, док у слемени висина 4.3m. Објекат се састоји из једне дилатационе целине. Димензија објекта је приближно ~41.80x14.25m. Основни растер између главних носећих рамова конструкције износи 3.7m, 4.04m, 4.4m, и 5.1m.

Челична конструкција се састоји од: главних носећих рамова, фасадних ригли и кровних рожњача као и спрегова. Објекат ће бити фундиран на тракастим темељима и темељима самцима међусобно повезаних парпетном гредом по ободу објекта укруг, док су стубови у средишњем делу објекта повезани. Сви делови темељне конструкције су ливени на лицу места. Фасадни панели ослањају се на фасадне и калканске стубове јер је њихов распоред хоризонталан.

Главни кровни рам је челична конструкција распона 7.7m и 6.15m на најширем делу објекта. Распон 7.7m се сужава на одређеним деловима објекта на 5.25m и 3.45m. Главни рам је у слемени висине 4.3m. Ригле рама од осовине хале имају нагиб на две воде од 10% ради формирања кровне равни. Носећи рамови су изведени од HEA200 носача. Постоји 11 носећих рамова различитих распона.

Основне димензије стубова који подупиру рамове су HEA200. Стубови су исти у свим рамовима хале како у калканима тако и у средњим рамовима. Ригле свих рамова су исте HEA200. Везне греде на 2.0m и 3.0m висине које повезују стубове фасада су НОР 100x100x4. Челични стубови хале леже на „врату“ темељне траке са проширењима за челичну плочу ослонца челичног стуба. Средњи стубови објекта леже на а.б. стубићима висине 0.4m који иду до темеља самца димензија 1.0mх1.0mх0.4m.

Основне димензије рожњача су НОР 100x100x4. Све рожњаче су истих димензија.

Основне димензије фасадних спрегова су НОР 80x80x3 и 100x100x3 100x100x3. Димензије кровних спрегова су НОР 50x50x3 и НОР 60x60x3. Кровни спрегови и фасадни спрегови праве две статичке целине „кутије“ од јединственог објекта. Спегеви спречавају превелике деформације од SLS оптерећења као и од сеизмичког оптерећења. Хоризонталне деформације су у прописаним границама према EC-у.

Дебљина подне плоче 12cm и изводи се од а. бетона. Плоча је MB30. Предвиђају се дилатације у плочи. Растојање између њих не сме бити веће од 5m, укупне површине не веће од 25m². Испод подне плоче биће неопходно уклањање хумуса, а затим формирање насипа од шљунка или туцаника до подлоге за израду подне плоче.

Испод плоче су предвиђени следећи слојеви одозго на доле према следећем редоследу:

- Подлога за хидроизолацију ~5–10cm
- Туцаник фракције 0–31 mm, модул стишљивости на завршном слоју $M_{s,min} = 50 \text{ Мра}$ 15cm
- Туцаник фракције 31–63 mm, модул стишљивости $M_{s,min} = 30 \text{ Мра}$, минималне дебљине 15cm

За све радове на стабилизацији тла ангажовати инжењера геодетске струке да би потврдио валидност и могућност остварења задатих параметара пројекта на терену. Посебно је потребно уочити непостојање лесног слоја у додиру са туцаником.

Испитивање модула стишљивости извршити методом кружне плоче према стандарду SRPS U.B1.046. Збијање се врши у слојевима који не смеју бити виши од 15 cm за сваки тип материјала.

Објекат ће бити плитко фундиран на дубини од 100cm од нивоа постојећег тла, на тракастим темељима 60/130cm са парапетном гредом и темељима самцима димензија 1.0x1.0m међусобно повезаних везним гредама $b/d = 30/40\text{cm}$ по обиму објекта и средини објекта респективно.

Приликом извођења испод темеља самаца и тракастих темеља предвидети тампон слој дробљеног камена или шљунка дебљине 30–40cm шири од саме траке са сваке стране, збијен до $M_{s,min} = 50\text{Мра}$. После израде објекта тло око објекта се планира на нову коту тако да ће темељи бити укопани 0.8m–1.2m.

4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА

Основни конструктивни елементи објекта изводе се од армираног бетона и челика. Фасада објекта се облаже фасадним термоизолационим панелима по избору инвеститора. Преградни зидови се изводе као сувомонтажни са алуминијумском потконструкцијом, испуном од минералне вуне и облогом од гипс-картон плоча. Подови се завршно облажу керамичким плочицама а

зидови се, у зависности од намене просторија, облажу керамичким плочицама или боје полудисперзивном бојом. Плафони се завршно боје полудисперзивном бојом. Спољна столарија је предвиђена од алуминијумских профила, док се унутрашња врата праве од ПВЦ профила. Кровни покривач је предвиђен у виду кровних сендвич панела.

5. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене инсталације водовода (санитарна и хидрантска мрежа) и канализације, као и електроинсталације. Прикључење на водоводне инсталације вршиће се преко новог водомера а канализационе инсталације ће се прикључити на новопроектвану септичку јаму на предметној парцели.

На парцели су евидентирана два постојећа монофазна бројила снаге 5,75kW, која ће бити укинута, а за потребе новопроектваног објекта потребна су два нова прикључка снаге 50 kW и 22kW.

Објекат се греје на инвертер клима уређаје.

За колски приступ објекту и парцели планира се коришћење постојећег саобраћајног прикључка ширине 5м на улицу Петров Владе

ТЕХНИЧКИ ОПИС ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Потребан пречник прикључка на градски водовод је DN75mm (2,5"). Објекат ће имати изграђену санитарну и унутрашњу хидрантску мрежу.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера, један за мерење потрошње хидрантске воде, и други за мерење потрошње санитарне воде. Димензије водомерног окна су 2,0x1,70x1,50m светли отвор. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

На предметној локацији не постоји изграђена градска фекална канализација, тако да је предвиђено повезивање објекта на септичку јаму на парцели инвеститора.

За потребе инвеститора, израђен је пројекат хидротехничких инсталација за објекат. За потребе стамбеног објекта предвиђено је да се користи вода са јавне водоводне мреже за потрошаче санитарних чворова у целом објекту.

Пројектом хидротехничких инсталација обухваћена је:

- а) инсталација водоводне мреже санитарне воде;
- б) инсталација хидрантске мреже;
- в) инсталација фекалне канализације.

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

САНИТАРНА ВОДА:

Санитарни предмет	Број санитарних предмета (ком.)	Проток q(l/sec)	Број јединица оптерећења (ЈО/ком)	Σ ЈО
1	2	3	4	5
Умиваоник	6	0.177	0.50	3.00
WC-водокотлић	5	0.125	0.25	1.25
Туш	2	0.250	1.00	2.00
Веш машина	1	0.177	0.50	0.50
Судопера	2	0.250	1.00	2.00
			Укупно:	8.75 ЈО

На основу израчунатог броја јединица оптерећења (8.25 ЈО), количина воде за задовољење санитарних потреба објекта је $q = 0.74$ l/s.

а) ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ:

Потребан пречник прикључка је DN75mm.

У водомерно окно је потребно поставити два водомера: водомер за хидрантску мрежу и водомер за санитарну мрежу. Водомерно окно се налази на око 1,50m од регулационе линије, као што је приказано у графичкој документацији.

Димензије водомерног окна су 2,00x1,70x1,50m (светли отвор).

Унутрашња инсталација водоводне мреже ради се за снабдевање потрошача санитарном водом у санитарним чворовима. Унутрашњи развод санитарне воде у објекту пројектован је од пластичних водоводних цеви и фазонских комада, за радне притиске до 16 бара. Све унутрашње водоводне инсталације су предвиђене од PP-R цеви одговарајућег пречника према пројекту, повезане одговарајућим фитингом и изоловане одговарајућом изолацијом.

Водоводна мрежа која се води видно на зидовима и испод таванице термоизолује се и облаже алу лимом како не би дошло до појаве кондензације на спољним површинама водоводних цеви. Сва тачка места унутрашњих водоводних инсталација се завршавају одговарајућим вентилом и славинама.

Топлу воду у објекту користе потрошачи санитарне воде у WC-у и кухињи. Топла вода се припрема електричним бојлерима који одговарају потребама потрошача, а све цеви топле воде је потребно термоизоловати.

б) ИНСТАЛАЦИЈА ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

Пројектом је предвиђено да се изгради унутрашња хидрантска мрежа која ће се напајати са новопројектованог прикључка пречника DN75mm.

Хидрантска мрежа је пројектована према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (сл. гласник RS бр.3/2018). Потребна количина воде за гашење пожара обезбеђује се са истовременим радом 2 унутрашња хидранта.

Унутрашња инсталација хидрантске мреже објекта је прикључена на јавну водоводну мрежу у водомерном шахту. Унутрашња хидрантска мрежа је предвиђена да снабдева све унутрашње

хидранте објекта. Инсталација унутрашње хидрантске мреже се ради од челично поцинкованих цеви и потребних фитинга. Хидрантска мрежа која се води видно на зидовима и по плафону заштићује се бојењем. Цеви који се полажу у земљу треба заштитити од корозије. Противпожарне ормариће, прописно опремљене, поставити на 1,50 m од пода на месту означеном у графичким цртежима. Хидрантска мрежа се поставља у ходницима (заједничке просторије). На местима проласка хидрантске мреже кроз противпожарне зидове поставити око цеви ватроотпорну смесу противпожарне заптивне масе Hilti CFS S -ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета ватроотпорности 120 минута на дужини 0,5m испред и иза зида код проласка поцинковане цеви кроз противпожарни зид. На местима продора поцинкованих цеви кроз противпожарни зид поставити око цеви камену вуну густине 150kg/m³ тако да попуни средину продора, а са обе стране продора у дубини од 10 mm нанети PP зашивну масу HILTI CFS S ACR или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета. Цеви изоловати цевном изолацијом од камене вуне дебљине 20 mm са обе стране продора у дужини од минимума 500 mm. Објекат се од пожара штити помоћу унутрашње противпожарне хидрантске мреже, са 3 унутрашња противпожарна хидранта. Расположиви притисак на месту прикључка водоводне мреже у објекат је 2,5 бара. Потребан притисак у хидрантској мрежи обезбедиће уређај за повећање притиска.

в) ИНСТАЛАЦИЈА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до бетонске водонепропусне септичке јаме на парцели инвеститора.

Од санитарних уређаја унутар објекта отпадне воде се одводе канализационим цевима одговарајућих пречника и падова. Канализационе вертикале се после монтаже обиђу.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију са поклопцем.

Вентилација канализационих вертикала остварује се на крову објекта класичним вентилционим капама, а тамо где то није могуће, предвиђају се вентилциони решетки.

Канализациону мрежу у објекту урадити од PP-НТ канализационих цеви израђених од полипропилена-кополимера (PPCO) поступком коекструдирања у складу са нормом EN 1451-1. Ове цеви имају спојну муфу и фабрички уграђен заптивни прстен. Цеви се производе у сивој боји према RAL7037. Фитинг је произведен од полипропилена (PP) у складу са нормом EN 1451, а заптивни прстен од стирен-бутадијен-каучука (SBR) у складу са нормом EN 681, део 1, тврдоће 60 ± по Шору. Предвиђени век трајања је најмање 50 година. Цеви су видљиво и трајно обележене именом произвођача, врстом материјала, применом, димензијом, дебљином зида цеви, дужином, датумом производње, временом производње и ознаком норме.

За постављање и монтажу унутрашње канализације важе норме EN 12056, део 1–5 (Унутрашња канализација – гравитациони системи). Уз испоручени материјал доставити потврду о квалитету или сличан сертификат домаће институције (Маашински факултет у Београду и слично).

Сертификат мора важити за све захтеве стандарда, а не само за достављени узорак.

Канализациону мрежу у објекту поставити у паду од 1,5%. Унутрашњу инсталацију канализације радити од PP-НТ цеви за кућну канализацију са потребним фазонским комадима и одговарајућим заптивним гумама у свему према упутству произвођача. Унутрашња инсталација канализације је предвиђена за санитарну и фекалну отпадну воду.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиону отворију, а на крову је предвиђена вентилна капа за одсук. Канализационе вертикале водити поред зида, рабицирати их и малтерисати или затворити водоотпорним „кнауф“ плочама. Где цеви пролазе

кроз зидове под углом од 90°, направити отвор 5 cm већи од пречника цеви, а цев је на месту отвора заштићена изолационом траком.

У поду купатила су сливници DN 75 комплет. Сва скретања су са луковима 45° на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваке муфе, односно на око 2,00 m, завршно маскиран и сакривен од погледа.

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ ПРОРАЧУН КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ				
Апарати	Број уређаја	Пречник огранка Ø (mm)	Прикључна вредност AWs(l/s)	Укупно AWs(l/s)
WC-шоља	5	100	2,5	12,5
Писоар		50	0,5	
Лавабо	6	50	0,5	3
Судопера	2	50	1	2
Када	2	50	1	2
Машина за судове		50	1	
Машина за веш	2	50	1	2
Трокадеро		100	1	
			Укупно AWs:	21,5
			q=	2,32

DN160mm задовољава потребе за одвођењем санитарних отпадних вода.

Укупна отпадна санитарна вода се одводи са једним одводом Ø150 mm. Предвиђена канализациона PVC цев Ø150 mm према Кутеру, са подужним падом $i=1.50\%$ и пуњењем $0,50 D$ и брзином отицања $v= 0.93 \text{ m/sec}$ може да прими $7,50 \text{ lit/sec}$.

Тако да предвиђени канализациони цевовод може да прими сву отпадну санитарну воду из оба објекта на парцели.

$$Q= 2,32 \text{ lit/sec} < 7,50 \text{ lit/sec}.$$

ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

На предметној локацији не постоји атмосферска канализација. Предвиђа се упуштање атмосферских вода са крова објекта које се путем олучних вертикала упуштају у зелену површину на парцели објекта. Атмосферске воде са паркинга и манипулативних површина се упуштају у планирану септичку јаму преко сепаратора уља и масти.

3.10.4. ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Потрошачи санитарне воде у објекту су:

ХИДРАУЛИЧКИ ПРИРАЧУН унутрашње хидрантске мреже

(унутрашња хидрантска мрежа)

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

ТРАСА Од-до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на м' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР(mVs)
1	2	3	4	5	6	7
PH1-1	2,50	100	50	0,11	7,10	0,78
1-2	5,00	400	65	0,07	12,00	0,84
2-PPP	5,00	400	65	0,07	3,00	0,21
PPP-VO2	5,00	400	65	0,07	5,00	0,35
VO2-VO1	5,05	408,25	65	0,07	0,50	0,04
					свега (mVs):	2,22

- РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК НА СПОЈУ 25 m
- ГУБИЦИ :

a) У МРЕЖИ . 2,22 m
 b) НА СПОЈУ И ВОДОМЕРУ 6 m
 c) ЗБОГ ГЕОДЕТСКЕ ВИСИНЕ 3 m
 d) НА ЦРЕВУ И МЛАЗНИЦИ 5 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ : 16,22 m

- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ: min 25 m
- ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА СПОЈУ: min 41,22 m

НЕДОСТАЈЕ ПРИТИСАК 25m
 41,22m
 16,22 m

ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН

Прорачун губитака услед отпора у водоводној мрежи

ТРАСА Од - до	ПРОТОК (lit/sec)	БРОЈ Ј. О.	ПРЕЧНИК ЦЕВИ (mm)	ОТПОР на м' (mVs)	ДУЖИНА ТРАСЕ (m')	УКУПАН ОТПОР (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
КТМ - 1	0,250	1,00	20	0,09	1,00	0,09
1-2	0,354	2,00	20	0,18	1,00	0,18
2-3	0,375	2,25	25	0,06	1,50	0,09
3-4	0,395	2,50	25	0,07	0,30	0,02
4-5	0,468	3,50	25	0,09	0,20	0,02
5-6	0,530	4,50	25	0,12	0,70	0,08
6-7	0,559	5,00	25	0,13	0,20	0,03
7-8	0,586	5,50	25	0,14	2,90	0,41
8-9	0,661	7,00	32	0,07	5,20	0,36
9-VO	0,740	8,75	32	0,09	19,30	1,74
VO1-VO2	5,054	408,75	75	0,05	0,50	0,03
					свега (mVs):	3,04

РАСПОЛОЖИВИ ПРИТИСАК У ВОДОВОДНОЈ МРЕЖИ 25,00 m

ГУБИЦИ:

У МРЕЖИ 3,04 m
 НА ВОДОМЕРУ 5 m
 ГЕОДЕТСКА ВИСИНА 3 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 11,04 m

ПОТРЕБАН ПРИТИСАК НА ИЗЛИВУ 5,00 m
 УКУПНИ ГУБИЦИ (m) : 16,04 m

СЛОБОДАН ПРИТИСАК 8,96 m

ТЕХНИЧКИ ОПИС ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

А. НАПАЈАЊЕ

Прикључак објекта на нисконапонску дистрибутивну мрежу је предвиђен са ормана мерног места РОММ-4 са полуиндиректном мерном групом које се поставља на бетонско постоље SABP 600 са КРКЕВ-1Р које је потребно поставити поред поред најближег стуба NN мреже.

Од NN мреже израдити кабловски вод каблом типа РР00-А 4x150mm² до новопостављеног КРКЕВ-1Р. У КРКЕВ-1Р уградити ножасте осигураче струје 100А.

Поред SABP 600 поставити SABP са орманом мерног места РОММ-1 за напајања хидроцила за хидрантску мрежу. Орман мерног места РОММ-1 и КРКЕВ-1Р повезати каблом типа РР00 4x16mm².

Напајање објекта је предвиђено са GRO који се са РОММ-4 повезије кабловским водом типа РР00 4x95mm².

Б. РАЗВОДНИ ОРМАНИ

Опрема разводног ормана је дефинисана одговарајућим једнополним шемама и предмером радова.

Разводни орман је предвиђен као орман од два пута декапираног лима, димензија 1000x1000x200mm, монтажа на зид, са вратима, бравом и кључем; са антикорозивном заштитом и печеном лак бојом у два слоја опремљен потребним бројем типских DIN шина за аутоматске прекидаче и сл. опрему.

Ц. ИНСТАЛАЦИЈА ПРИКЉУЧНИЦА И ПРИКЉУЧНИХ МЕСТА

У свим просторијама је предвиђен довољан број монофазних и трофазних прикључница за уградњу у зид у боји и типу по избору Инвеститора. Тип, број и место уградње су одређени према намени простора и идејном распореду опреме из архитектонског пројекта.

Поред „шуко“ прикључница опште намене, предвиђене су и:

- прикључнице за бојлере и машине за прање посуђа у кухињи монтажа у зиду на 0,5m од пода,
- прикључнице за климе у канцеларијама постављене на висини од 2,4m,
- трофазне прикључнице (3L+N+PE), 3x16A за прикључење електричног шпорета у кухињи, монтажа у зиду на 0,5m од пода.

Директни изводи су предвиђени за прикључење:

- технолошки потрошача,
- претечег грејања испод пода у минусној комори,
- електричних бојлера у купатилима,
- fancoilа у редном делу,
- телекомуникационог ормана.

Водови у инсталацији су са испуном, тип РР00 пресека према датим шемама. У комори водове полагасти на носаче уграђене изнад панела, односно изван хлађеног простора. Појединачне каблове полагасти на обујмице или у тврде инсталационе цеви. У хлађени простор се уводе само каблови који припадају опреми у комори. Продор кабла кроз панел задићтовати силиконом.

Водове у простору експедиције и манипулације полагасти на носаче каблова и делом у круте инсталационе цеви на панелима.

Полагање каблова у административном делу је предвиђено у зиду испод малтера.

Сви материјали, конструкције, инсталације и опрема и уређаји морају имати важеће исправе о усаглашености, појединачне сертификате којима се доказује квалитет уграђеног материјала и опреме (декларације произвођача), односно извршених радова (стручни налази и др.), као и посебни сертификати које издају именована тела, а односе се на исправност одговарајућих система инсталација и опреме.

Неопходно је прибавити:

- *Записник о прегледу, мерењу и испитивању електричних инсталација објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Sl. list SFRJ“, бр. 53/88, 42/88 и 28/95).*
- *Електрична опрема и кабловска инсталација на коју се примењује Правилник о електричној опреми намењеној за употребу у оквиру одређених граница напона („Sl. glasnik RS“, бр. 13/2010), потребно је да поседују Потврду о усаглашености издату од стране Именованог тела у Србији којом се потврђује усаглашеност електричне опреме и каблова са захтевима наведеног правилника.*
- *Потврда о усаглашености издата од стране Именованог тела у Србији за уграђене електричне каблове (пренос пожара) према групи стандарда SRPS EN 60332.*
- *Декларација о усаглашености од произвођача за уграђени електрични развод и опрему (функционални интегритет) према групи стандарда IEC 60331 и DIN 4102-12 - Fire behaviour of building materials and elements - Part 12: Fire resistance of electric cable systems required to maintain circuit integrity – Requirements and testing (за електрични развод мена FE180/E90).*
- *Сертификат о отпорности према пожару негоривих материјала за заптивање продора инсталација на граници пожарног сектора у складу са стандардом SRPS EN 1366-3 на основу Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Sl. list RS“ бр. 22/2019) и Закону о заштити од пожара „Sl. glasnik RS“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.).*

Д. ИНСТАЛАЦИЈА ОСВЕТЉЕЊА

Пројектом су предвиђене следеће врсте осветљења у објекту:

Опште осветљење

Евакуационо и информационо осветљење на путевима евакуације из објекта.

У свим просторијама су предвиђене светиљке са LED изворима светла. Број и место извода је одређен према намени простора. На фасади су предвиђени LED рефлектори у заштити IP 66. Локално укључење/искључење осветљења је предвиђено одговарајућим прекидачима, поред улазних врата у просторију и гребенастим прекидачима монтираним на врата разводних ормана. Осветљење путева евакуације се остварује помоћу надградних светиљки са LED 1x4W, IP40 опремљеним потребним ознакама „IZLAZ“ за показивање смера кретања у случају нестанка напона из мреже, равномерно распоређеним да пружају довољан осветљај путева. Светиљке су са NiCd батеријама и исправљачем, које дају аутономију од 3h.

Евакуационо и информационо осветљење је пројектовано у складу са одредбама стандарда SRPS EN 1838, SRPS EN 60598-2-22 и SRPS EN 50172.

Е. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД ИНДИРЕКТНОГ ДОДИРА

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

У ел. инсталацији постојећег објекта је предвиђен систем заштите од превисоког напона додира типа TT, што је образложено приложеним прорачуном. Заштитни (PE) проводник у инсталацији објекта повезује се на постојећи уземљивач објекта. У складу са прописаним временима и дозвољеним напоном додира код овог система, предвиђено је аутоматско искључење напајања у

случају квара, деловањем ZUDS, предвиђеним за постављање у разводној табли пословног простора.

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

Ф. ИНСТАЛАЦИЈА ЗАШТИТЕ ОД АТМОСФЕРСКОГ ПРАЖЊЕЊА

Громобранска инсталација се састоји из спољашње и унутрашње инсталације. Спољашња громобранска инсталација има задатак да прихвати и одведе у земљу енергију атмосферског пражњења и састоји се из три система: прихватног система, спусних проводника и уземљивача. Унутрашња громобранска инсталација смањује опасна дејства атмосферског пражњења у унутрашњости штићеног објекта и обезбеђује изједначење потенцијала ради спречавања појаве опасних индукованих напона, као и продор пренапона атмосферског порекла.

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

- Ниво заштите:
Прорачуном је одређен IV ниво заштите према SRPS EN 62305-1:2011, за цео објекат и у складу са тим је пројектована громобранска инсталација.
- Прихватни систем:
На крову објекта предвиђен је главни прихватни вод за прихватање директног атмосферског пражњења. Користи се FeZn трака 20x3mm.
Све истурене металне масе на крову повезују се са прихватним системом помоћу вода FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č и укрских комада на начин описан на цртежу крова.
Хоризонтални олуци су помоћу стезаљки SRPS N.B4.908P повезани са громобранском инсталацијом.
- Спусни проводници:
Спусни проводници су предвиђени водом FeZn 20x3 SRPS N.B4.901Č постављеним на носачима на фасади.
- Испитни спојеви:
На свим спусним водовима, на висини 1.5m од коте земљишта постављају се испитни спојеви у кутијама за мерни спој. Од испитних спојева до уземљивача предвиђена је веза водом FeZn 30x4 SRPS N.B4.901Č са уземљивачем.
- Уземљивач:
Предвиђа се темељни уземљивач у темељу, распореда типа „В“, код кога је задовољен услов за средњи геометријски полупречник уземљивача: $r \geq l_1$, према SRPS IEC 1024-1, тачка 2.3.3.2, где је l_1 минимална дужина уземљивача. Уземљивач се предвиђа водом FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č, положеним у бетонском темељу.

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

Од сабирнице за изједначење потенцијала „SIP“ до темељног уземљивача полаже се вод FeZn25x4 SRPS N.B4.901Č.

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

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

Г. СИСТЕМ КОМУНИКАЦИЈЕ

У орману ТК је предвиђен рутер (опционо) са уграђеним switch-em cat 6е (служи за повезивање свих телефона као и других мрежних уређаја у јединствену локалну рачунарску мрежу), односно

ADSL модем за везу са интернетом (опционо). Поменути рутер и модем се напајају из извора 220V.

У канцеларијама су предвиђене утичнице RJ-45 категорије 6, при чему је број утичница предвиђен у складу са величином и наменом просторије, односно пројектним задатком и захтевом инвеститора. Једна утичница је предвиђена за рачунарску мрежу, а друга за повезивање на телефонски прикључак.

Прикључнице се монтирају на зиду, а према ентеријерском решењу и у оквиру модула са енергетским прикључницама.

Прикључење рачунарских прикључница или телефона на тако изведену инсталацију се остварује приводним кабловима типа UTP cat6 4x2x0,5mm положеним у самогасивим PVC цевима Ø16mm. Код полагања UTP каблова треба водити рачуна да се енергетски и комуникациони каблови не воде на непрописном растојању, што представља потенцијалну опасност за индукцију сметњи у комуникационим кабловима.

X. ОСТАЛО

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

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

Сви делови овог пројекта чине једну целину и све што је предвиђено било којим делом (опис, предмер, цртежи) не може се признати као накнадни рад.

Све делове извести према прописима, препорукама, стандардима надлежних установа и предузећа.

одговорни пројектант:

бр. лиценце:

печат:



ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.

300R153 18

ПОТПИС:

број техничке документације:

место и датум:

ИДР 1.1/26

Панчево, март 2026. год.

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.6.1. ПРИКАЗ ПОВРШИНА СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ (МАЊЕГ КАПАЦИТЕТА) са МАГАЦИНОМ и пратећим просторијама - П

бр.	назив просторије	под	плафон	П (м ²)
1.	Улаз	гранитна керамика	гипс картон плоче	1.89
2.	Ветробран	гранитна керамика	гипс картон плоче	3.91
3.	Ходник	гранитна керамика	гипс картон плоче	12.40
4.	Канцеларија 1	гранитна керамика	гипс картон плоче	21.75
5.	Канцеларија 2	гранитна керамика	гипс картон плоче	18.75
6.	Тоалет	гранитна керамика	гипс картон плоче	1.74
7.	Тоалет	гранитна керамика	гипс картон плоче	1.81
8.	Ходник	гранитна керамика	гипс картон плоче	4.15
9.	Кухиња	гранитна керамика	гипс картон плоче	26.04
10.	Ходник	гранитна керамика	гипс картон плоче	13.80
11.	Свлачионица	гранитна керамика	гипс картон плоче	8.28
12.	Купатило	гранитна керамика	гипс картон плоче	3.28
13.	Свлачионица	гранитна керамика	гипс картон плоче	8.28
14.	Купатило	гранитна керамика	гипс картон плоче	3.28
15.	Вешерница	гранитна керамика	гипс картон плоче	3.00
16.	Техничка просторија	гранитна керамика	гипс картон плоче	1.73
17.	Магацин +18°C	гранитна керамика	гипс картон плоче	101.50
18.	Тоалет	гранитна керамика	гипс картон плоче	0.67
19.	Расхладна комора +3°C	гранитна керамика	гипс картон плоче	13.21
20.	Издавање/пријем робе	гранитна керамика	гипс картон плоче	28.95
21.	Перионица	гранитна керамика	гипс картон плоче	8.87
22.	Маринирање меса	гранитна керамика	гипс картон плоче	41.00
23.	Шок комора -30°C	гранитна керамика	гипс картон плоче	4.21
24.	Расхладна комора -18°C	гранитна керамика	гипс картон плоче	100.27
УКУПНО НЕТО				432.77м²
укупна БРУТО површина ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА				485.18м ²
укупна НЕТО површина ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА				432.77м ²

БРГП (ПРИЗЕМЉЕ)	485.18м ²
укупна НЕТО површина	432.77м ²

одговорни пројектант:
бр. лиценце:
печат:

ГОРАН М. ПАНИЋ, дипл. инж. арх.
300R153 18
ПОТПИС:

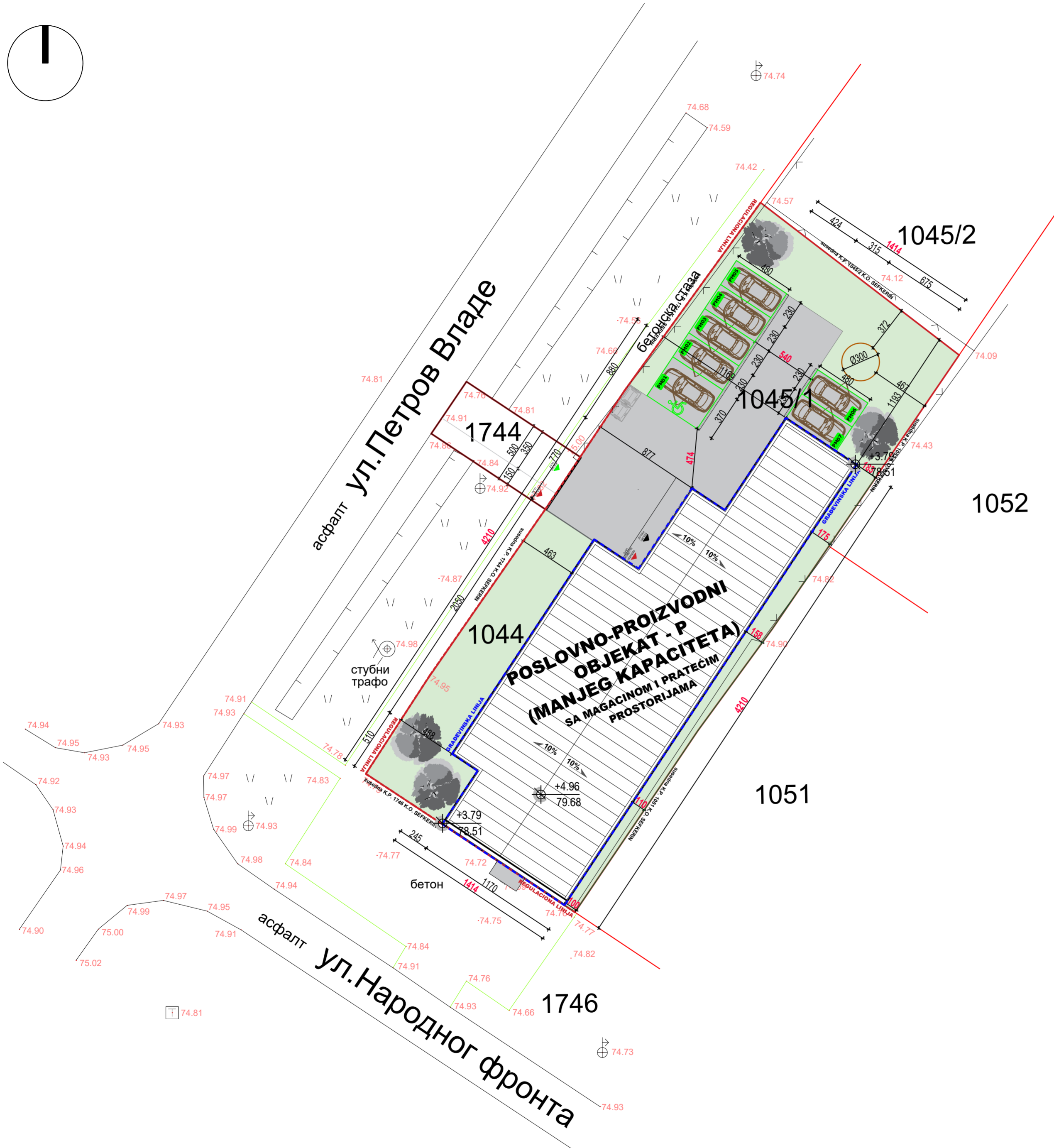
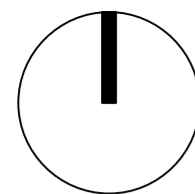


број техничке документације:
место и датум:

ИДР 1.1/26
Панчево, март 2026. год.

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.7.1.	Ситуациони план са основом крова	1:250
1.7.2.	Ситуациони план са основом приземља	1:250
1.7.3.	Основа темеља	1:100
1.7.4.	Основа приземља	1:100
1.7.5.	Основа кровне конструкције	1:100
1.7.6.	Основа крова	1:100
1.7.7.	Пресеци	1:100
1.7.8.	Изгледи	1:100



POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7474167.4705	4972034.1534
2	7474156.4317	4972048.8126
Širina kolskog priključka: 5.00 m		
Površina kolskog priključka: P = 54.44 m ²		

INVESTITOR:	ZORAN KONAS ul. IVANKOVAČKA br. 023/54, BEOGRAD
FINANSIJER:	HRISTOS KONAS PR UGOSTITELJSKA TRGOVINSKA RADNJA SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ul. Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Novi Beograd
OBJEKAT:	POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P (MANJEG KAPACITETA) sa magacinom i pratećim prostorijama
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 funkcionalna jedinica
POVRŠINA PARCELA:	P _p 1044 + 1045/1 K.O. Sefkerin = 1.102 m ² P _p 565 m ² + 537 m ² = 1.102 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	P _{PROIZVODNA HALA - Pr} = 485.18 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	DOZVOLJENI indeks zauzetosti max. 50% OSTVARENI indeks: 44.03% / 485.18 m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisan na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti OSTVARENI indeks: 0.44
ZELENILO	MIN. pod zelenim površinama 30% OSTVARENO: 31.26 % / 344.44 m ²
POPLOČANJE:	OSTVARENO: 24.71 % / 272.38 m ²
BROJ PARKING MESTA:	OBEZBEĐENO UKUPNO: SEDAM (7) PM POTREBNO: ŠEST (6) PM ZA POSLOVNE OBJEKTE: KRITERIJUM: 1 PM / 70m ² NETO P (331.27m ² / 70m ² = 4.73 = 5 PM) ZA MAGACIN: KRITERIJUM: 1 PM / 200 m ² NETO P (101.50m ² / 200m ² = 0.50 = 1 PM)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM - zauzeće max. 50%	485.18	44.03
POPLOČANE POVRŠINE	272.38	24.71
POD ZELENILOM - na parceli min. 30%	344.44	31.26
POVRŠINA PARCELA K.P. 1044 i 1045/1	1.102m ²	100.00

LEGENDA
KLASIFIKACIJE POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P:

PROIZVODNJA MANJEG KAPACITETA / 52.44m ² / B KATEGORIJA - 125101	POSLOVANJE / 52.44m ² / B KATEGORIJA - 122011
MAGACIN / 102.17m ² / B KATEGORIJA - 125221	

LEGENDA	1044	Br. predmetne katastarske parcele	Regulaciona linija	POPLOČAVANJE
	1045/1	Br. predmetne katastarske parcele	Gravevinska linija	
		Granica gradevinske parcele - GGP	ZELENILO	
		Granica katastarske parcele - GKP		

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE TEL: +381 62 872 822 9 GPE-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM	ODGOVORNI PROJEKTANT BROJ LICENCE 300 R153 18 GORAN M. PANIĆ , dipl. inž. arh.
PROJEKTANTSKI TIM PETAR T. ŽIVKOVIĆ , spec. inž. arh.	
EVIDENCIONI BROJ 0001	

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

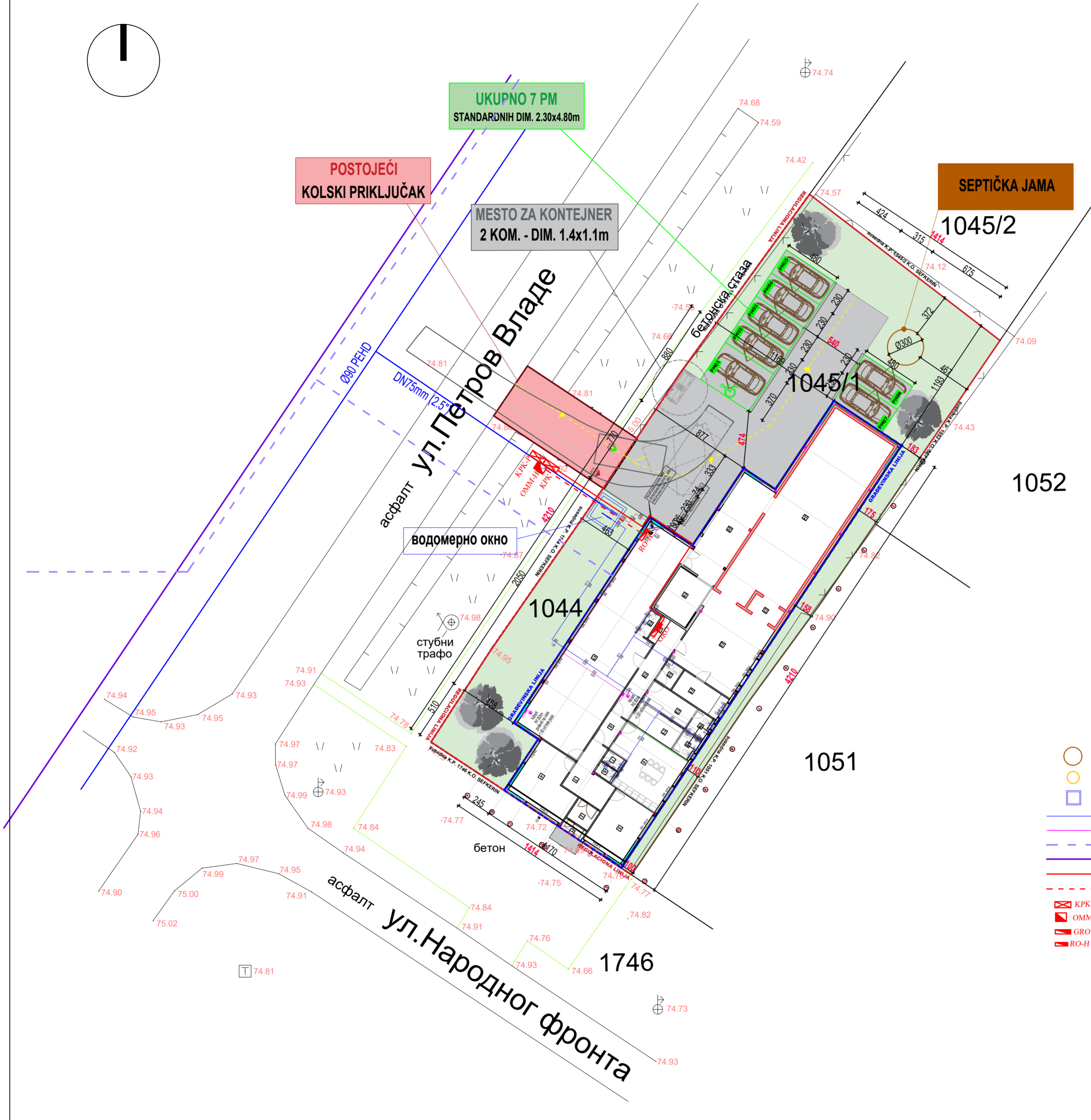
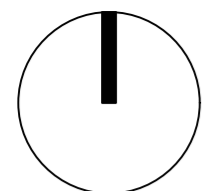
FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, N. Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT (MANJEG KAPACITETA) / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA

PROJEKAT / VTD	IDEJNO REŠENJE (IDR)
DEO PROJEKTA	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

NOVA GRADNJA		BROJ LISTA
KAT. I KLASA OBJEKTA	B KATEGORIJA 125101, 122911 i 125221	01
BR. TEHN. DNEVNIKA	IDR 1.1/26	
BR. UGOVORA	/	
DATAUM	MART 2026.	
RAZMERA	AZ R 1:250	



POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7474167.4705	4972034.1534
2	7474156.4317	4972048.8126
Širina kolskog priključka: 5.00 m		
Površina kolskog priključka: P = 54.44 m ²		

INVESTITOR:	ZORAN KONAS ul. IVANKOVAČKA br. 023/54, BEOGRAD
FINANSIJER:	HRISTOS KONAS PR UGOSTITELJSKA TRGOVINSKA RADNJA SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD ul. Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Novi Beograd
OBJEKAT:	POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P (MANJEG KAPACITETA) sa magacinom i pratećim prostorijama
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 funkcionalna jedinica
POVRŠINA PARCELA:	P _p 1044 + 1045/1 K.O. Sefkerin = 1.102 m ² P _p 565 m ² + 537 m ² = 1.102 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA:	P _{PROIZVODNA HALA - Pr} = 485.18m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	DOZVOLJENI indeks zauzetosti max. 50% OSTVARENI indeks: 44.03% / 485.18m ²
INDEKS IZGRAĐENOSTI:	definisani na osnovu indeksa izgrađenosti i dozvoljene spratnosti OSTVARENI indeks: 0.44
ZELENILO	MIN. pod zelenim površinama 30% OSTVARENO: 31.26% / 344.44 m ²
POPLOČANJE:	OSTVARENO: 24.71% / 272.38m ²
BROJ PARKING MESTA:	OBEZBEĐENO UKUPNO: SEDAM (7) PM POTREBNO: ŠEST (6) PM ZA POSLOVNE OBJEKTE: KRITERIJUM: 1 PM / 70m ² NETO P (331.27m ² / 70m ² = 4.73 = 5 PM) ZA MAGACIN: KRITERIJUM: 1 PM / 200m ² NETO P (101.50m ² / 200m ² = 0.50 = 1 PM)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
POD OBJEKTOM - zauzeće max. 50%	485.18	44.03
POPLOČANE POVRŠINE	272.38	24.71
POD ZELENILOM - na parceli min. 30%	344.44	31.26
POVRŠINA PARCELA K.P. 1044 I 1045/1	1.102m ²	100.00

POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT - P					
br.	Naziv prostorije	Pod	Zid	P plafon	P(m ²)
1	ULAZ	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.89
2	VETROBRAN	keramika	poludisperzija	poludisperzija	3.91
3	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	12.40
4	KANCELARIJA 1	keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.75
5	KANCELARIJA 2	keramika	poludisperzija	poludisperzija	18.75
6	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.74
7	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.81
8	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.15
9	KUHINJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	26.04
10	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	13.80
11	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
12	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
13	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
14	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
15	VEŠERINICA	keramika	keramika	poludisperzija	3.00
16	TEHNIČKA PROSTORIJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.73
17	MAGACIN +18°C	keramika	poludisperzija	poludisperzija	101.50
18	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	0.67
19	RASHLADNA KOMORA +3°C	keramika	keramika	poludisperzija	13.21
20	IZDAVANJE / PRUEM ROBE	keramika	keramika	poludisperzija	28.95
21	PERIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.87
22	MARINIRANJE MESA	keramika	keramika	poludisperzija	41.00
23	ŠOK KOMORA -30°C	keramika	termopanel	termopanel	4.21
24	RASHLADNA KOMORA -18°C	keramika	termopanel	termopanel	100.27
					432.77
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P					485.18
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - P					432.77

- планирана септичка јама
- планирани сепаратор уља и масти
- планирано водомерно окно
- водовodne инсталације
- хидрантска мрежа
- ваздушни оптички кабл
- подземни оптички кабл
- електроинсталације
- прикључни вод електроинсталација за хидроцил
- KPK кабловска прикључна кутија
- OMM-H орман мерног места за хидрант
- GRO главни разводни орман
- RO-H разводни орман за хидрант

LEGENDA	1044	Br. predmetne katastarske parcele		Regulaciona linija		POPLOČAVANJE
	1045/1	Br. predmetne katastarske parcele		Građevinska linija		POSTOJEĆI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK
		Granica građevinske parcele - GGP		ZELENILO		
		Granica katastarske parcele - GKP				

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 822 9 GP E-MAIL: ARHIGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIJNI BROJ
0001

ACTIVE HOUSE

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18

GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, N. Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO-PROIZVODNI OBJEKAT (MANJEG KAPACITETA) / sa magacinom i pratećim prostorijama / ul. NARODNI FRONT K.P. 1044 I K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA

PROJEKAT / VTD
BEO PROJEKTA

IDEJNO REŠENJE (IDR)
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

NOVA GRADNJA

KAT. I KLASA OBJEKTA / B KATEGORIJA
25191, 122911 I 128221

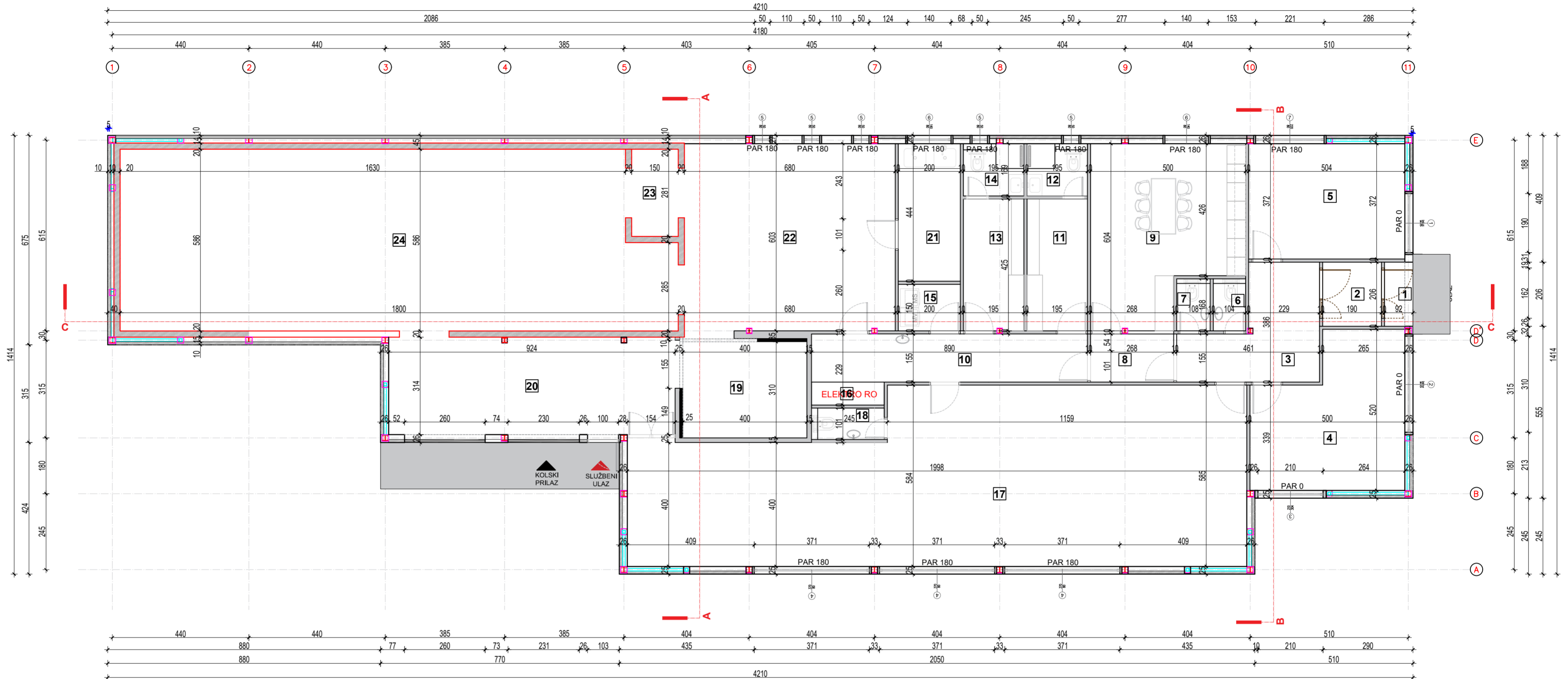
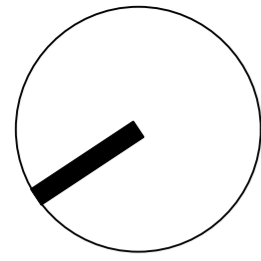
BROJ LISTA
IDR 1.1/26

BR. UGOVORA /
/

DATAUM
MART 2026.

RAZMERA
AZ R 1:250

02



POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKT - Pr					
br.	Naziv postorije	Pod	Zid	Plafon	P(m ²)
1	ULAZ	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.89
2	VETROBRAN	keramika	poludisperzija	poludisperzija	3.91
3	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	12.40
4	KANCELARIJA 1	keramika	poludisperzija	poludisperzija	21.75
5	KANCELARIJA 2	keramika	poludisperzija	poludisperzija	18.75
6	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.74
7	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	1.81
8	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	4.15
9	KUHINJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	26.04
10	HODNIK	keramika	poludisperzija	poludisperzija	13.80
11	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
12	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
13	SVLAČIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.28
14	KUPATILO	keramika	keramika	poludisperzija	3.28
15	VEŠERNICA	keramika	keramika	poludisperzija	3.00
16	TEHNIČKA PROSTORIJA	keramika	poludisperzija	poludisperzija	1.73
17	MAGACIN +18°C	keramika	poludisperzija	poludisperzija	101.50
18	TOALET	keramika	keramika	poludisperzija	0.67
19	RASHLADNA KOMORA +3°C	keramika	keramika	poludisperzija	13.21
20	IZDAVANJE / PRIJEM ROBE	keramika	keramika	poludisperzija	28.95
21	PERIONICA	keramika	keramika	poludisperzija	8.87
22	MARINIRANJE MESA	keramika	keramika	poludisperzija	41.00
23	ŠOK KOMORA -30°C	keramika	termopanel	termopanel	4.21
24	RASHLADNA KOMORA -18°C	keramika	termopanel	termopanel	100.27
					432.77
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77
BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr					485.18
BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					485.18
NADSTREŠNICA 1					3.08
NADSTREŠNICA 2					11.55
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr					499.81
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA					432.77

UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA	432.77
BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr	485.18
BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA	485.18
NADSTREŠNICA 1	3.08
NADSTREŠNICA 2	11.55
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA - Pr	499.81
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO-PROIZVODNOG OBJEKTA	432.77

LEGENDA

1044 Br. predmetne katastarske parcele

1045/1 Br. predmetne katastarske parcele

Regulaciona linija

Gradevinska linija

Granica građevinske parcele - GGP

Granica katastarske parcele - GKP

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 823 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ACTIVE HOUSE

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18

FINANSIJER
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

PROJEKAT / VTD
DEO PROJEKTA

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivnkovačka br. 023/54, Beograd

HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA PRIZEMLJA

NOVA GRADNJA
B KATEGORIJA
128/91, 129/91 i 129/21
BROJ LISTA

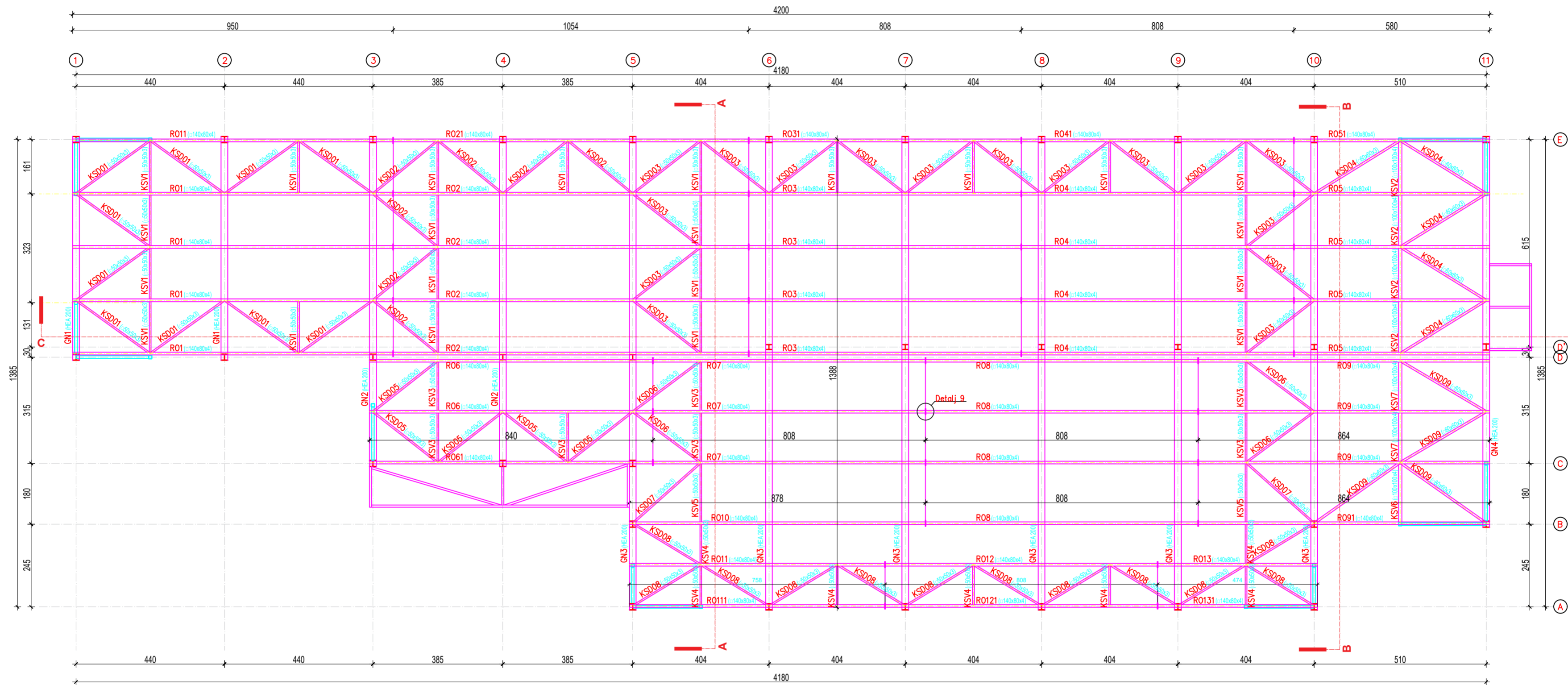
BR. TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
IDR 1-1/26

BR. UGOVORA
/

DATUM
MART 2026.

RAZMERA
A2 R 1:100

04



LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Granica katastarske parcele - GKP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA BA, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 822 9 GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

BROJ LICENCE 300 R153 18

PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
M. Panić
300 R153 18

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 / K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE

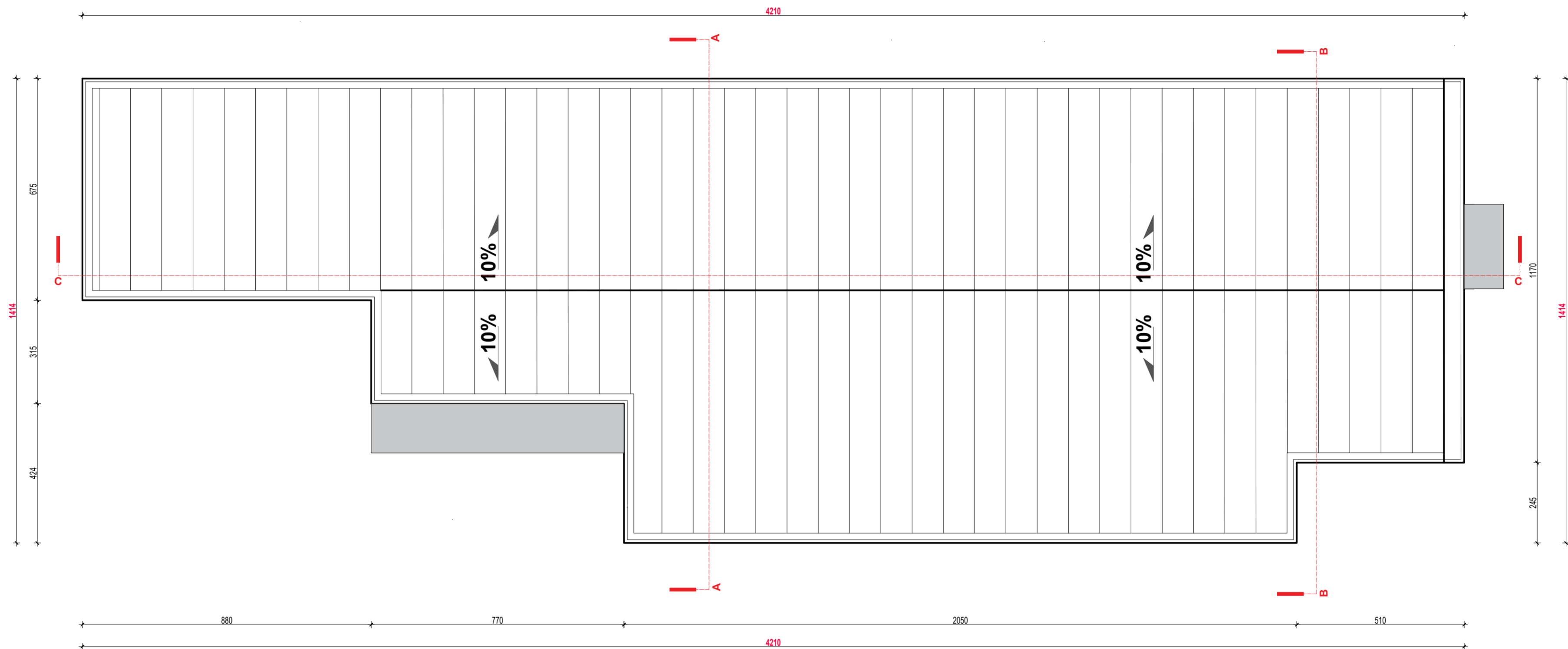
PROJEKAT / VTD
DEO PROJEKTA
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

IDEJNO REŠENJE [IDR]

NOVA GRADNJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA
BR. TEHNI. DNEVNIKA
BR. UGOVORA
DATUM
RAZMERA

B KATEGORIJA
128/01, 123/01 i 125/21
IDR 1-1/26
/
MART 2026.
A2 R 1:100

BROJ LISTA
05



LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Granica katastarske parcele - GKP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Visinske kote

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE
TEL +381 62 872 822 9 GP E-MAIL ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.

PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
BROJ LICENCE 300 R153 18

INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
OSNOVA KROVA

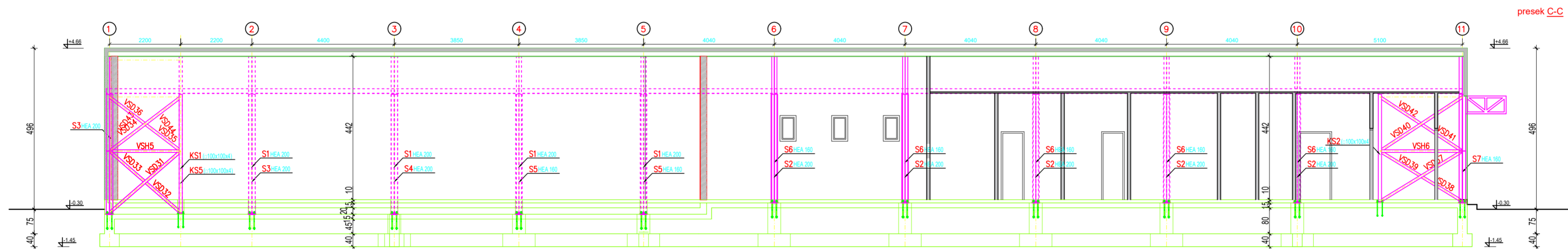
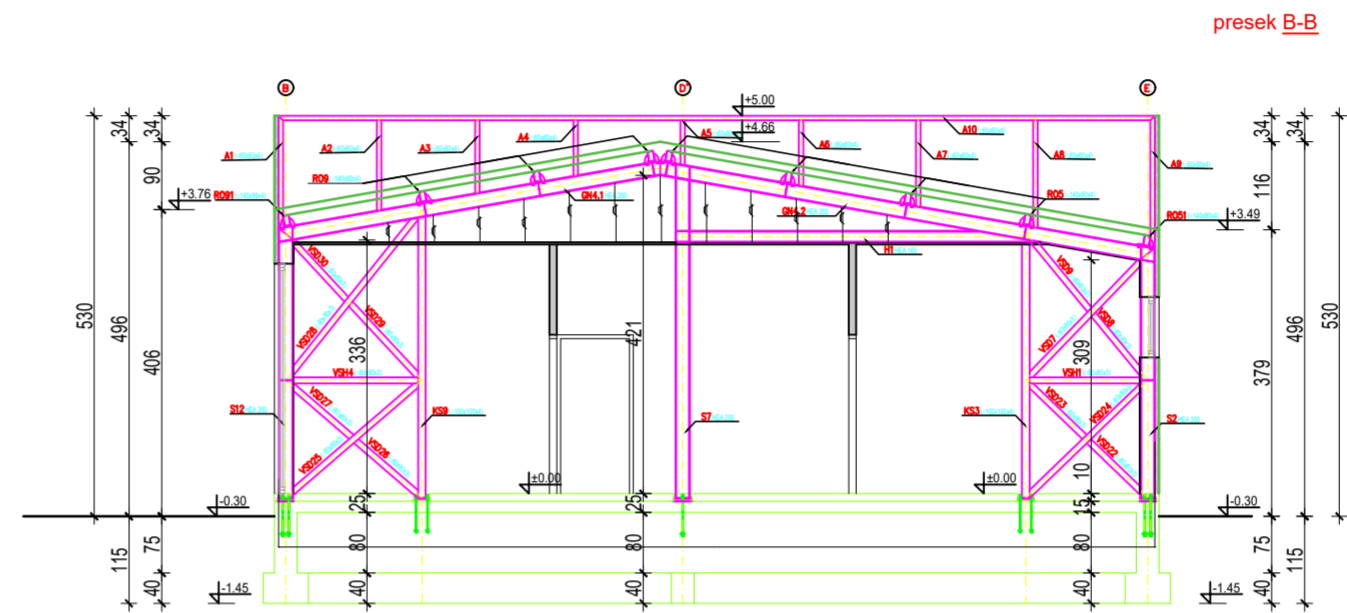
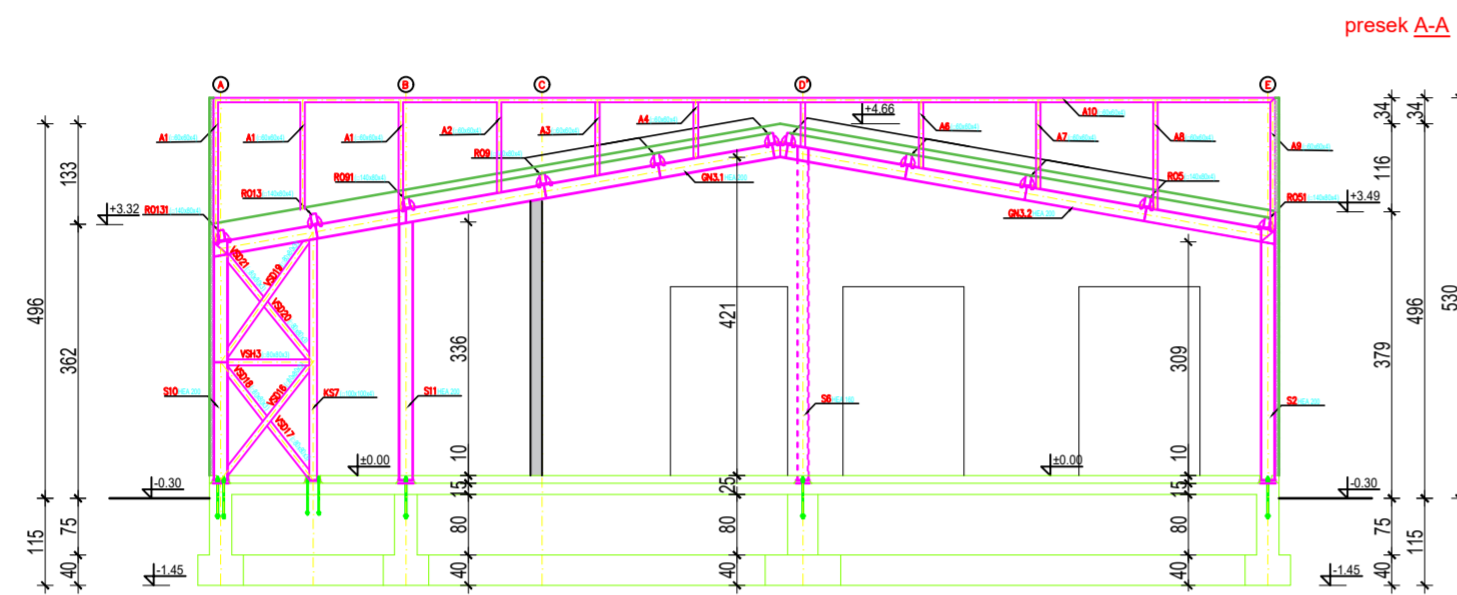
PROJEKAT / VTD
DEO PROJEKTA
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

IDEJNO REŠENJE [IDR]

NOVA GRADNJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA
BR. TEHN. DNEVNIKA
DATUM
RAZMERA

B KATEGORIJA
125/01, 125/011 i 125/21
IDR 1-1/26
/
MART 2026.
A2 R 1:100

BROJ LISTA
06



LEGENDA	1044	Br. predmetne katastarske parcele		Regulaciona linija
	1045/1	Br. predmetne katastarske parcele		Gradevinska linija
		Granica gradevinske parcele - GGP		Visinske kote
		Granica katastarske parcele - GKP		

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 823 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM

PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.

EVIDENCIONI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd
BROJ LICENCE 300 R153 18

GORAN M. PANIĆ, dipl. inž. arh.



INVESTITOR
ZORAN KONAS, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd

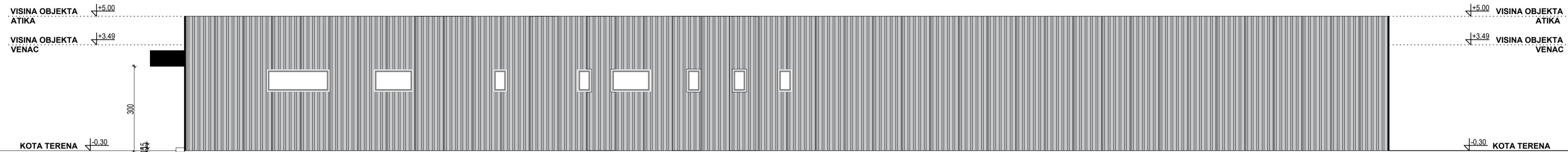
FINANSIJER
HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd

NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 | K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN

NAZIV CRTEŽA
PRESECI

PROJEKT / VTD	IDEJNO REŠENJE [IDR]	
DEO PROJEKTA	1 - PROJEKT ARHITEKTURE	
NOVA GRADNJA		
KAT. I. KLASA OBJEKTA	B KATEGORIJA	BROJ LISTA
BR. TEH. DNEVNIKA	128/091, 128/011 i 128/221	
BR. UGOVORA	IDR 1-1/26	
DATUM	MART 2026.	
RAZMERA	A2	R 1:100

07



JUGO-ISTOČNA FASADA

4210

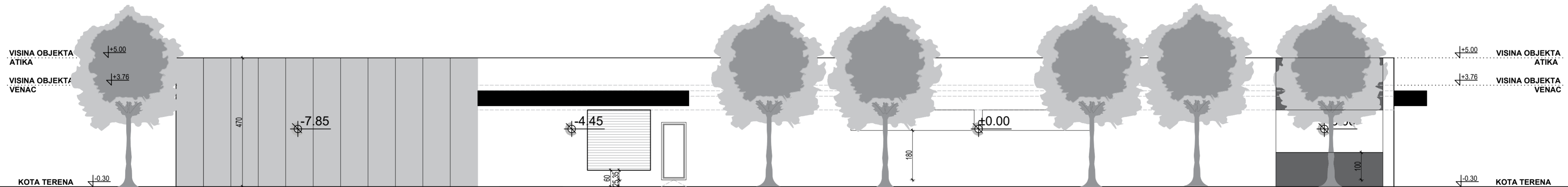


SEVERO-ISTOČNA FASADA

JUGO-ZAPADNA FASADA

1465

1465



SEVERO-ZAPADNA FASADA

4440

LEGENDA

- 1044 Br. predmetne katastarske parcele
- 1045/1 Br. predmetne katastarske parcele
- Granica građevinske parcele - GGP
- Granica katastarske parcele - GKP

PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN
VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 8A, PANČEVO

ACTIVE HOUSE

© ACTIVE HOUSE
TEL: +381 62 872 823 | GP E-MAIL: ARHGORANPANIC@GMAIL.COM
PROJEKTANTSKI TIM
PETAR T. ŽIVKOVIĆ, spec. inž. arh.
EVIDENCIJNI BROJ
0001

ODGOVORNI PROJEKTANT
BROJ LICENCE 300 R153 18 **GORAN M. PANIĆ**, dipl. inž. arh.

INVESTITOR **ZORAN KONAS**, ul. Ivankovačka br. 023/54, Beograd
FINANSIJER **HRISTOS KONAS PR SOLUNAC GYROS I ZAČINI TOP**
BEOGRAD / Bulevar Maršala Tolbuhina 27, lokal br. 8, Beograd
NAZIV OBJEKTA
POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKAT / sa magacinom i pratećim prostorijama /
ul. NARODNI FRONT, K.P. 1044 i K.P. 1045/1 K.O. SEFKERIN
NAZIV CRTEŽA
IZGLEDI

PROJEKT / VTD **IDEJNO REŠENJE [IDR]**
DEO PROJEKTA **1 - PROJEKAT ARHITEKTURE**
NOVA GRADNJA
KAT. I. KLASA OBJEKTA B KATEGORIJA
128/191, 123/113 i 125/221
BROJ LISTA
BR. TEH. DNEVNIKA IDR 1-1/26
BR. UGOVORA /
DATUM **MART 2026.**
RAZMERA A2 R 1:100

08