



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПЛАНИРАЊЕ, УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
И ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
"ГЕОПЛАН" - КОВИН

Број: 350-615/2003
Дана: мај 2004. год.
К О В И Н

**ПЛАН
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ АУТОЦЕНТРА И
МОТЕЛА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 18395 КО ВРШАЦ И
ДОГРАДЊУ РЕЗЕРВОАРА И АУТОМАТА ЗА ТОЧЕЊЕ
ПЛИНА НА ПОСТОЈЕЋОЈ БЕЗИНСКОЈ ПУМПИ
ИЗГРАЂЕНОЈ НА ПАРЦЕЛИ 18401 КО ВРШАЦ У ВРШЦУ**

Председник скупштине општине Вршац

Милорад Ђурић дипл.социолог

Одговорни урбаниста:

Ивановић Сузана дипл.инг.арх.

Директор:

Јокић Михајло дипл.инг.грађ.

НАЗИВ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ : ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ АУТОЦЕНТРА И МОТЕЛА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 18395 К.О. ВРШАЦ И ДОГРАДЊУ РЕЗЕРВОАРА И АУТОМАТА ЗА ТОЧЕЊЕ ПЛИНА НА ПОСТОЈЕЋОЈ БЕНЗИСКОЈ ПУМПИ ИЗГРАЂЕНОЈ НА ПАРЦЕЛИ 18401 К.О. ВРШАЦ У ВРШЦУ

МЕСТО : ВРШАЦ

НАРУЧИЛАЦ : ОПШТИНСКА УПРАВА - ВРШАЦ

ИНВЕСТИТОР : Д.О.О " БЕНСТ " Београдски пут бб.
Вршац

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА : Ј.П. " ГЕОПЛАН " из Ковина

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : СУЗАНА ИВАНОВИЋ дип.инг.арх

ОБРАДИЛИ : Сузана Ивановић дип. инг.арх.
Ђурица Доловачки дип.прост.пл.
Ивица Бачвански дип.инг. ел.
Југослав Мишић дип.инг.саобр.
Мирослав Ристић дип.инг.грађ.

САДРЖАЈ:

Увод

Правила уређења

1. Грађевинско земљиште.
2. Целине и зоне одређене планом .
3. Неопходна опремљеност саобраћајном и комуналном инфраструктуром.
4. Правила и услови заштите непокретних културних добара.
5. Биланс планираних површина
6. Капацитети и потребно земљиште за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру.
7. Попис и опис локација за јавне објекте.
8. Локације прописане за израду урбанистичког пројекта

Правила грађења

1. Услови за образовање грађевинске парцеле
2. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката.
3. Однос грађевинске према регулационој линији
4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености гр. парцеле
5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката
6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката
7. Услови за изградњу других објеката на истој гр. парцели
8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила
9. Услови заштите суседних објеката
10. Услови прикључења објеката на комуналну и осталу инфраструктуру
11. Архитектонско и естетско обликовање објеката
12. Услови заштите животне средине и остали технички, хигијенски и безбедносни услови
13. Посебни услови за изградњу објеката

Графички део

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ :

- | | |
|--|--------|
| 1. Извод из Генералног урбанистичког плана Вршца | |
| Ситуациони план | 1: 500 |
| 2. Подела обухвата плана на зоне или целине | 1: 500 |
| 3. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора | 1: 500 |

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ :

- | | |
|---|--------|
| 4. Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште | 1: 500 |
| 5. План намене површина | 1: 500 |
| 6. Целине за које важе иста правила грађења | 1: 500 |
| 7. План саобраћајница | 1: 500 |
| 8. План регулације и нивелације | 1: 500 |
| 9. План водовода и канализације | 1: 500 |
| 10. План електроенергетског и ТТ развода | 1: 500 |
| 11. План енергетских инсталација | 1: 500 |
| 12. Синтезни план инсталација | 1: 500 |
| 13. План уређења зелених површина | 1: 500 |

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени лист РС" бр.47/2003) и Статута општине Вршац, Скупштина општине Вршац на седници одржаној 24.12. 2003.год.донела је одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације за изградњу аутоцентра и мотела на парцели број 18395 к.о. Вршац и доградњу резервоара и аутомата за точење плина на постојећој бензиској пумпи изграђеној на парцели 18401 к.о. Вршац у Вршцу, која је објављена у "Службеном листу општине Вршац" бр.8/2003год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ АУТОЦЕНТРА И МОТЕЛА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 18395 К.О. ВРШАЦ И ДОГРАДЊУ РЕЗЕРВОАРА И АУТОМАТА ЗА ТОЧЕЊЕ ПЛИНА НА ПОСТОЈЕЋОЈ БЕНЗИСКОЈ ПУМПИ ИЗГРАЂЕНОЈ НА ПАРЦЕЛИ 18401 К.О. ВРШАЦ У ВРШЦУ

Извод из програма за доношење плана:

Локација: Југоисточни део града, радна зона у Вршцу, блок 81. поред магистралног правца Е-70, М1.9 деоница Београд-Вршац-Ватин. На парцели бр. 18401 изграђена је бензинска пумпа, а на парцели бр.18395 нема изграђених објеката.

Анализа постојећег стања: У окружењу је концентрација производних и пословних објеката. Нема стамбених објеката, опремљеност комуналном и саобраћајном инфраструктуром је добра.

Концепт и циљеви плана: Дефинисање програмско-просторне организације нових површина за градњу и складно повезивање са постојећим изграђеним структурама. Планирани садржаји су центар за технички преглед возила, мотел и допуна постојеће бензинске пумпе резервоаром и зочећем местом за ТНГ.

Обухват плана: Парцеле бр 18395 и бр. 18401 до осовине магистралног правца Е-70, М1.9 у дужини побројаних парцела.

Законска регулатива

Обрађивач је при изради Урбанистичког пројекта поштовао следеће Законе и Правилнике:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС "број 47/2003 од 5.05.2003 год.)
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле, урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС "број 12/2004 од 9.02.2004 год.)
- Закон о заштити животне средине ("Службени гласник РС, број 68/91,83/92 и 53/95);
- Закон о приватним предузетницима ("Службени гласник РС, број 54/89,91/90, 10/91, 46/91 и 53/95);
- Закон о заштити од пожара ("Службени гласник СРС, број 37/88);
- Закон о електропривреди ("Службени гласник РС, број 45/91);
- Закон о санитарном надзору ("Службени гласник РС, број 34/94 и 25/96);
- Закон о комуналним делатностима ("Службени гласник РС, број 16/97 и 42/98);
- Закон о путевима ("Службени гласник РС, број 46/91);
- Закон о основама безбедности саобраћаја на путевима ("Службени лист СФРЈ, број 50/89);
- Правилник о анализи утицаја објеката односно радова на животну средину ("Службени гласник РС" број 61/92);
- Одлука о привременим правилима грађења за Вршац (Службени лист општине Вршац бр.7/2003.)

Правила уређења

1. Грађевинско земљиште

У подручју обухваћеним планом налазе се парцеле бр.18395 и бр. 18401 к.о.Вршац и део парцеле бр. 27339 која представља магистрални пут Е-70 Београд-Вршац-Ватин. до осовине саобраћајнице у дужини која представља ширину побројаних парцела. Све три парцеле су изграђено грађевинско земљиште.

Овим планом извршена је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.

Парцеле које представљају јавно грађевинско земљиште:

Редни број	Број парцеле
1.	27339
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ: 1321.32 м2	

Парцеле које представљају остало грађевинско земљиште:

Редни број	Број парцеле
2.	18395
3.	18401
УКУПНА ПОВРШИНА: 8532 м2	

2. Целине и зоне одређене планом

Простор обухваћен планом налази се у блоку бр.81 који припада радној зони.

Просторни концепт подручја које се обрађује планом се у суштини не мења у смислу да се планом предвиђа изградња радних и пословних садржаја.

На основу критеријума основне намене будућих објеката и обликовним карактеристикама које проистичу из намене, у оквиру радне зоне планирају се следеће целине:

1. Целина изградње радних садржаја аутоцентра
2. Целина изградње пратећих садржаја туристичко-угоститељске намене.
3. Целина приступних интерних саобраћајница, паркинга и зелених површина.
4. Целина постојеће бензинске пумпе.

3. Неопходна минимална опремљеност саобраћајном и комуналном инфраструктуром

1. Целина изградње радних садржаја аутоцентра:

Планирано је, а по датим условима дистрибутера, обезбедити прикључке на инсталације струје, воде и канализације и земног гаса, обезбеђење приступне саобраћајнице и простора за манипулацију и паркинг возила.

2. Целина изградње пратећих садржаја туристичко-угоститељске намене:

Планирано је, а по датим условима дистрибутера, обезбедити прикључке на инсталације струје, воде и канализације и земног гаса, обезбеђење приступне саобраћајнице и простора за паркирање возила.

3. Целина приступних интерних саобраћајница, паркинга и зелених површина:

Планирано је, а по датим условима, обезбедити прикључак интерних саобраћајница на магистрални путни правац М 1.9, деоница Београд – Вршац – Ватин, који представља улаз у град из правца Београда.

4. Целина постојеће бензинске пумпе:

Планирано је, а по датим условима, постављање резервоара и уређаја за снабдевање моторних возила ТНГ –ом што подразумева постављање:

- подземног резервоара за ТНГ запремине 30м³,
- пумпе за претакање ТНГ-а,
- аутомата за истакање горива ТНГ и
- заштитног острва.

За потребе проширења услуга бензинске пумпе потребно је обезбедити приступну саобраћајницу која ће омогућавати пуњење подземног резервоара ТНГ-ом, на начин да она представља део интерних саобраћајница планираних за цео комплекс.

4. Правила и услови заштите непокретних културних добара

На подручју обухваћеном планом нема објеката нити амбијенталних целина које су проглашене за културно добро.

5. Биланс планираних површина

Намена површине	Површина у м ²
Површине под објектима	2824.65
Површине под саобраћајницама	2308.40
Површине под паркинзима	547.77
Површине под зеленилом	2132.56
Површине у служби постојеће бензинске пумпе укључујући и проширење.	718.62
Јавна површина-саобраћајница	1321,32
УКУПНО	9853,32м²

6. Капацитети и потребно земљиште за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру

Обзиром на планиране садржаје и објекте, у подручју обухваћеном планом потребни капацитети у смислу саобраћаја и комуналне инфраструктуре су:

- За саобраћај- Саобраћајна веза комплекса остварена на улици Београдски пут која представља део магистралног пута М 1.9, деоница Београд – Вршац – Ватин, (деоница бр. 2021- Уљма-Вршац1) који представља улаз у град из правца Београда. Интерне саобраћајнице које се настављају у оквиру комплекса димензионисане су према правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ветрогасна возила у близини објекта повећеног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" број 8/95).
- За паркирање- Једно паркинг место на 70м² пословног простора што изражено укупно за подручје плана износи око 20 паркинг места.
- Енергетске потребе-планиране и зелене површине задовољавају диспозицијом и површином простор за енергетски коридор.
- Електроенергетске потребе- За нормално функционисање планираног комплекса (објекти високоградње и спољна расвета) процење потребе за електричном енергијом су на нивоу 100KW максималне снаге.
- Потребе водоснабдевања- планиране и зелене површине задовољавају диспозицијом и површином простор за инсталациони коридор.
- Потребе одвођења отпадних вода- планиране и зелене површине задовољавају диспозицијом и површином простор за инсталациони коридор.

Сходно наведеним потребама, планиране површине из биланса намене површина, задовољиће у смислу смештање исказаних капацитета саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

7. Попис и опис локација за јавне објекте

У простору обухваћеном планом није планирана изградња јавних објеката. Једина јавна површина која се налази у обухвату плана је саобраћајница Београдски пут, на коју се остварује саобраћајни прикључак целог комплекса.

8. Локације прописане за израду урбанистичког пројекта

За подручје обухваћено планом потребно је израдити урбанистички пројекат за парцелацију и препарцелацију. На подлози се уочава да је објекат постојеће бензинске пумпе делом изграђен на простору који обухвата и део парцеле бр.18407. У том смислу саветује се да се при изради урбанистичког пројекта поступак препарцелације спроведе и на овом делу без обзира што поменута парцела бр.18407 програмом није ушла у обухват овог плана.

Правила грађења

1. Услови за образовање грађевинске парцеле

На основу ситуационог плана у даљем прилогу дате су координате преломних тачака које дефинишу границу између јавног и осталог грађевинског земљишта.

Тачка	X	Y
1	7522118,46	4995434,82
2	7522096,28	4995408,04
3	7522082,57	4995393,25
4	7522079,17	4995389,59
5	7522075,70	4995385,85
6	7522072,85	4995382,78
7	7522064,32	4995373,57

Постојеће грађевинске парцеле које су обухваћене планом могуће је Урбанистичким пројектом препарцелације спојити у једну грађевинску парцелу обзиром на компатибилност планираних садржаја и заједничке саобраћајнице и паркинг простор што чини просторну и функционалну целину.

Према привременим правилима грађења за Вршац (за радну зону):

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 10м.

Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле износи 300м².

2. Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

На подручју обухваћеном планом нема објеката који се обнављају или реконструишу.

3. Однос грађевинске према регулационој линији

Положај грађевинских линија обрађен је у графичком прилогу плана регулације и нивелације – карта бр. 7.и дефинише положај будућих објеката на парцели и њихове међусобне односе као и односе са постојећим објектима на суседним парцелама.

4. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле.

Индекс заузетости земљишта (однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножено са 100). Према привременим правилима грађења за општину Вршац највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле за радне зоне износи 70 %.

Индекс изграђености земљишта (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле). Према привременим правилима грађења за општину Вршац, највећи дозвољени степен изграђености земљишта за радне зоне износи 1,5.

Планирани максимални индекс заузетости за цело подручје плана износи 35%

Планирани максимални индекс изграђености за подручје плана износи 0,5.

5.Највећа дозвољена спратност и висина објеката

1. У оквиру целине изградње радних садржаја аутоцентра:
Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).
Највећа висина објеката је 12,00.(мерено од коте терена до слемена крова)

2. У оквиру целине изградње пратећих садржаја туристичко-угодитељске намене:

Највећа дозвољена спратност је П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље).са могућношћу да се архитектонском обрадом нагласе атрактивни делови објекта

Највећа висина објеката је 12,0.(мерено од коте терена до слемена крова)

За наглашене делове објекта највећа висина објекта је 17,0м.(мерено од коте терена до слемена крова).

3. У оквиру целине приступних интерних саобраћајница, паркинга и зелених површина:

Ова целина по карактеру инамени предвиђа изградњу објеката партерног уређења, без изражене спратности.

6.Најмања дозвољена међусобна удаљеност удаљеност објеката

За новопланирану изградњу у графичком прилогу бр 8. плана регулације и нивелације, положајем грађевинских линија дато међусобно удаљење објеката, које је у складу са Привременим правилима грађења за Вршац.

7.Услови за изградњу других објеката на истој парцели

Обзиром на расположиви простор и планирану изграђеност у простору, основни услов за изградњу објекта на истој парцели јесте поштовање положаја грађевинских линија и планираних коефицијената искоришћености и изграђености.

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

Саобраћајна повезивање комплекса са окружењем извршено је директним прикључењем на улицу Београдски пут, део магистралног пута М 1.9 Београд – Вршац – Ватин (деоница бр. 2021- Уљма-Вршац1) који представља улаз у град из правца Београда. Директна веза са саобраћајницом високог ранга комплексу даје изузетан саобраћајни положај и намеће извесна ограничења која су дефинисана условима за прикључење од стране Републичке дирекције за путеве, регионалног центра "Север" (број 02-915 од 20.10.2003.). Овим планом испоштовани су поменути услови који су од утицаја на планско решење а даља разрада извршиће се кроз израду пројектне документације за изградњу саобраћајног прикључка.

Интерне саобраћајнице у оквиру комплекса планиране су као двосмерне са тракама ширине 3м, а њихова укрштања изведена су радијусима од 7м, тако да су испоштоване и одредбе Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ветрогасна возила у близини објекта повећеног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" број 8/95). Положај саобраћајница у комплексу дефинисан је укрским тачкама-теменима чије су координате дате у графичком прилогу "План саобраћајница, регулације и нивелације".

Паркирање возила у комплексу решено је као ивично паркирање на саобраћајници испред планираног мотела-21п.м., управно, димензија 2,5x5 и на паркингу уз улаз у комплекс, 20п.м., управно, димензија 2,5x5 са манипулативном површином ширине 5м.

Нивелациони план комплекса урађен је на основу снимљене висинске представе терена уз уважавање ограничења која су везана за већ изграђене околне садржаје-начин прикључења на магистрални пут, бензинска станица, објекти на суседним парцелама. Планирана нивелација омогућава одвођења површинских вода са објеката и саобраћајних површина изградњом локалне атмосферске канализације до изградње градске атмосферске канализације а обрађена је у делу плана "инсталације водовода и канализације", као и одводњавање у планиране зелене-неизграђене површине.

9. Услови заштите суседних објеката

Поштовањем планског решења регулације и нивелације у простору остварују се основни услови за заштиту суседних објеката, (међусобно и у односу на објекте који нису део блока већ шире целине градског центра).

Објекат угоститељске намене (који се третира као објекат туристичког становања) није у потпуности компатибилан са наменом радне зоне. Из тог разлога урађена је претходна анализа утицаја која је показала да основни садржаји радне зоне (постојећих и планираних објеката) и пратећи садржаји туристичког смештаја неће имати негативну интеракцију.

У прилозима који су поднесени уз захтев за одобрење локације уређаја и резервоара за снабдевање моторних возила течним нафтним гасом дефинисане су зоне опасности од стварања експлозивне смеше ТНГ и ваздуха. Прилози су саставни део програма плана. Површина коју захватају зоне налази се у оквиру комплекса станице осим зоне 3. одушка резервоара који се шири на суседно двориште "Агровојводине" Нови Сад РЈ Вршац те ће на овом месту бити озидан зид који премашује ивице зоне и висине је 1м чиме се ограничава ширење зоне 3.

Аутомат за истакање ТНГ биће постављен на делу зелене површине на граници парцела 18401 и 18395 тако да ће се пуњење резервоара возила вршити у оквиру постојеће станице за гориво на месту изван приступних путева постојећим аутоматима за истакање течног горива (нафте и бензина).

10. Услови прикључења објеката на комуналну и осталу инфраструктуру

Електроенергетски прикључак

Будући угоститељски објекат на катастарској парцели 18395 КО Вршац, Београдски пут бб. повезати подземним НН каблом адекватног пресека на трафостаницу "ИМО". Приликом пројектовања и извођења прикључка потребно је испунити следеће услове:

1. Коришћење максималне снаге и годишња потрошња електричне енергије дефинисани су Решењем о електроенергетској сагласности бр. 5.60-312-14/2003. од 29.01.2003. год. издатом од Електродистрибуције "Панчево", Панчево, ул. Паје Маргановића б. Укупна максимална снага, према овом решењу, износи 100 kW, уз фактор снаге изнад 0,95.

2. Потребно је у ТС 20/0,4 кВ "ИМО" опремити нисконапонски извод (прикључно место) на сабирницама немерене струје осигурачима НВТ 250/160А.
3. Од ТС "ИМО" до објекта мотела поставити подземни кабл трасом у скалду са синтезном картом инсталација, уз поштовање свих позитивних прописа и стандарда који третирају подземни кабловски развод.
4. Посебно обратити пажњу на постојање подземних инфраструктурних инсталација и на услове укрштања кабловског вода са њима.
5. Кабл завршити у КПО на фасади објекта мотела, из кога ће се извести прикључење ГРО-а.
6. У ГРО уградити полуиндиректну мерну групу, у свему према поменутом Решењу.

Напајање објекта за технички преглед возила на катастарској парцели 18395 КО Вршац, Београдски пут бб. дефинисано је Техничком информацијом бр. 5.60-312-466/03 од 09.10.2003. год. издатом од Електродистрибуције "Панчево", Панчево, ул. Паје Маргановића 6. Напајање објекта за технички преглед возила извести подземним кабловским водом адекватног пресека из ГРО угоститељског објекта, тако да мерење потрошње угоститељског објекта и објекта за технички преглед возила буде заједничко.

За све остале услове и евентуалне посебне захтеве обратити се Електродистрибуцији "Панчево", Панчево, ул. Паје Маргановића 6.

Нисконапонски кабловски, развод извести према израђеној пројектној документацији. Пројектну документацију израдити у складу са важећим позитивним нормама и прописима који третирају ову област. Посебно обратити пажњу на укрштање електроинсталација са осталим инсталацијама. Нисконапонске каблове полагати у земљу или кабловице. На траси каблова где се каблови полажу у кабловице испод тротоара и бетонских платоа поставити кабловске шахте на међусобном растојању не већем од 30 м. Кабловску канализацију прописно означити кабловским ознакама. Трасе нисконапонског развода за напајање објекта мотела и објекта за технички преглед возила дате су у графичком делу овог Плана.

Прикључак на ТТ мрежу

За прикључење објекта мотела на катастарској парцели 18395 КО Вршац, Београдски пут бб, према Техничким условима Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд - Филијала Панчево, Ђуре Ђаковића бр. 11 Т-07/04/3-4082, не постоје потребни технички услови.

Прикључење објекта планирати каблом 5x4 који треба завршити у зеленој површини испред објекта. За прикључење је потребно чекати проширење ТТ мреже "Вршац".

За прикључење објекта аутоцентра на катастарској парцели 18395 КО Вршац, Београдски пут бб, према Техничким условима Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд - Филијала Панчево, Ђуре Ђаковића бр. 11 бр. Т-07/04/3-4083, не постоје потребни технички услови.

Прикључење објекта планирати каблом 5x4 који треба завршити у зеленој површини испред објекта. За прикључење је потребно чекати проширење ТТ мреже "Вршац".

Инсталације водовода и канализације

Локација на парцелама број 18395 КО Вршац (планирана изградња аутоцентра и мотела) и број 18401 КО Вршац (планирана доградња резервоара и аутомата за точење плина на постојећој бензинској пумпи) налази се поред магистралног пута Београд-Вршац. Поред пута са друге стране предметне локације проведен је водоводни вод А.Ц.Ø300. Са стране на којој је предметна локација налази се канализациони вод А.Ц.Ø400.

Воду треба довести прикључењем на А.Ц.Ø300. При прелазу испод пута извршити подбушивање, а у зеленој површини код паркинга лоцирати водомерни шахт са комбинованим водомером Ø80/20. Воду до објеката развести цевима СПЕØ110. На локацији уградити 3 спољна противпожарна хидранта Ø80, а у близини поставити ормариће са цревом и млазницом.

Фекалну канализацију урадити од ПВЦ Ø(160-200) и прикључити на постојећи канализациони шахт А.Ц.Ø400. Одстранити уља и масти, муљ и песак из отпадних вода пре упуштања у канализацију. Ово решити на нивоу главних пројеката планираних објеката.

Површине под саобраћајницама онемогућавају инфилтрацију кишнице у подземне слојеве. Пошто није дозвољено упуштање атмосферске воде у фекалну канализацију а не постоји атмосферска канализација у зеленој површини лоцирати цистерну за прихват кишнице. Воду прихватити сливницима и спровести до цистерне цевима ПВЦ Ø200. Из цистерне је користити за заливање зелених површина у сушном периоду. Ово решити на нивоу главног пројекта уређења партера локације

Енергетске инсталације

Прикључење извести на делу индустријског гасовода, прећи испод међународног пута Е70, водити у зеленом појасу, а затим на растојању од 0,5м од саобраћајнице која пролази поред будућег објекта мотела до МРС. Подземни део гасног прикључка ДН32 изводи се од полиетиленских цеви ПЕД40. Прикључак до зграде треба да иде подземно до слободног зида, где се поставља мернорегулациони сет корисника (МРС). На минимум 10м од МРС предвидети ППШ (противпожарни шахт).

Гасна инсталација се ради према инвестиционо-техничкој документацији овереној од стране дистрибутера земног гаса.

Гасни прикључак изводи искључиво дистрибутер или извођач коме дистрибутер изда одобрење а унутрашњу гасну инсталацију може да ради извођач регистрован за ову делатност.

11. Архитектонско и естетско обликовање објеката

При изради инвестиционо техничке документације за изградњу нових објеката треба водити рачуна о архитектонско-естетским обликовању тих објеката на начин да се оствари уклапање у постојеће изграђене структуре радне зоне и непосредно окружење, а уједно архитектонским изразом нагласити примарну функцију пројектованог објекта.

Материјали који се предвиђају у завршној обради за изградњу нових објеката или доградњу постојећих треба да буду усклађени са материјалима који су коришћени у завршној обради фасада и кровова на постојећим објектима. Објекат хотела могуће је завршно обрадити атрактивнијим материјалима, поштујући преовлађујући архитектонски израз градитељског наслеђа Вршца и његове околине.

12.Услови заштите животне средине и остали технички, хигијенски и безбедносни услови

- При спровођењу плана поштовати планирану регулацију и нивелацију
- Планиране саобраћајнице у оквиру комплекса димензионисане су према правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ветрогасна возила у близини објекта повећеног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" број 8/95).
- Према мишљењу које је издао ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТЕРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ из Новог Сада за израду прикључка на магистрални пут не постоји обавеза израде Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину за ове путне објекте.
- За објекат хотела израђена је Претходна анализа утицаја за коју је Покрајински секретеријат за заштиту животне средине и одрживи развој издао решење о испуњености услова са становишта животне средине и да се предметни објекат може планирати на к.п.бр.18395(број.119-501-00742/2003-03). Инвеститор има обавезу израде Детаљне анализе утицаја и њоме испоштује мере дефинисане поглављем 4. Претходне анализе. Детаљну анализу израдити у поступку израде инвестиционо техничке документације за планирани објекат.
- Остали планирани објекти и садржаји се не налазе на списку објеката и радова за које се обавезно израђује анализа утицаја на животну средину а који је саставни део Правилника о анализи утицаја објеката односно радова на животну средину (Сл. гласник РС број 61/92).
- Техничким решењем инсталација водоснабдевања планирана је изградња спољне хидрантске мреже као услов заштите од пожара.
- При изради инвестиционо техничке документације придржавати се свих прописаних услова дистрибутера који су дати као ограничења. Такође поштовати прописане услове заштите од пожара и санитарне услове.
- Инвеститор је дужан да са локалним комуналним предузећем ДП " ДРУГИ ОКТОБАР" из Вршца склопи уговор о вршењу комуналних услуга преузимања отпадака који настају у процесу коришћења објеката.

- Изградњу инфраструктуре као и прикључење будућих објеката на инфраструктурне системе извести искључиво на основу датих техничких услова и сагласности од надлежних дистрибутера.
- МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА ОДСЕК ПП ПОЛИЦИЈЕ У Панчеву издало је одобрење о локацији за изградњу Станице за пуњење резервоара моторних возила течним нафтним гасом из подземног резервоара запремине 30 м² у оквиру постојеће бензинске пумпе.

13. Посебни услови за изградњу објеката

Приликом издавања извода из урбанистичког плана треба се придржавати следећих смерница:

- Упутити инвеститора на израду урбанистичког пројекта за препарцелацију
- Обавезе израде пројектне документације за објекте инфраструктуре и све остале објекте чија је изградња планирана овим планом.
- Обавеза прибављања потребних сагласности и грађевинске дозволе:

Заинтересовано лице (инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање извода из урбанистичког плана уз подношење копије плана парцеле.

Орган надлежан за издавање одобрења за изградњу треба да изда извод из урбанистичког плана, са побројаним правилима уређења и условима прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, односно свим подацима потребним за израду идејног пројекта.

Након издавања извода из плана заинтересовано лице (инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање одобрења за изградњу уз који прилаже:

- извод из урбанистичког плана
- идејни пројекат усклађен са изводом
- доказ о праву својине односно закупа на грађевинском земљишту.

Орган надлежан за издавање одобрења за изградњу треба да изда одобрење за изградњу које садржи податке о:

- документацији коју је потребно припремити пре почетка извођења радова
- о року важења одобрења за изградњу
- документацији према којој се издаје одобрење за изградњу
- објекту чија се градња одобрава.

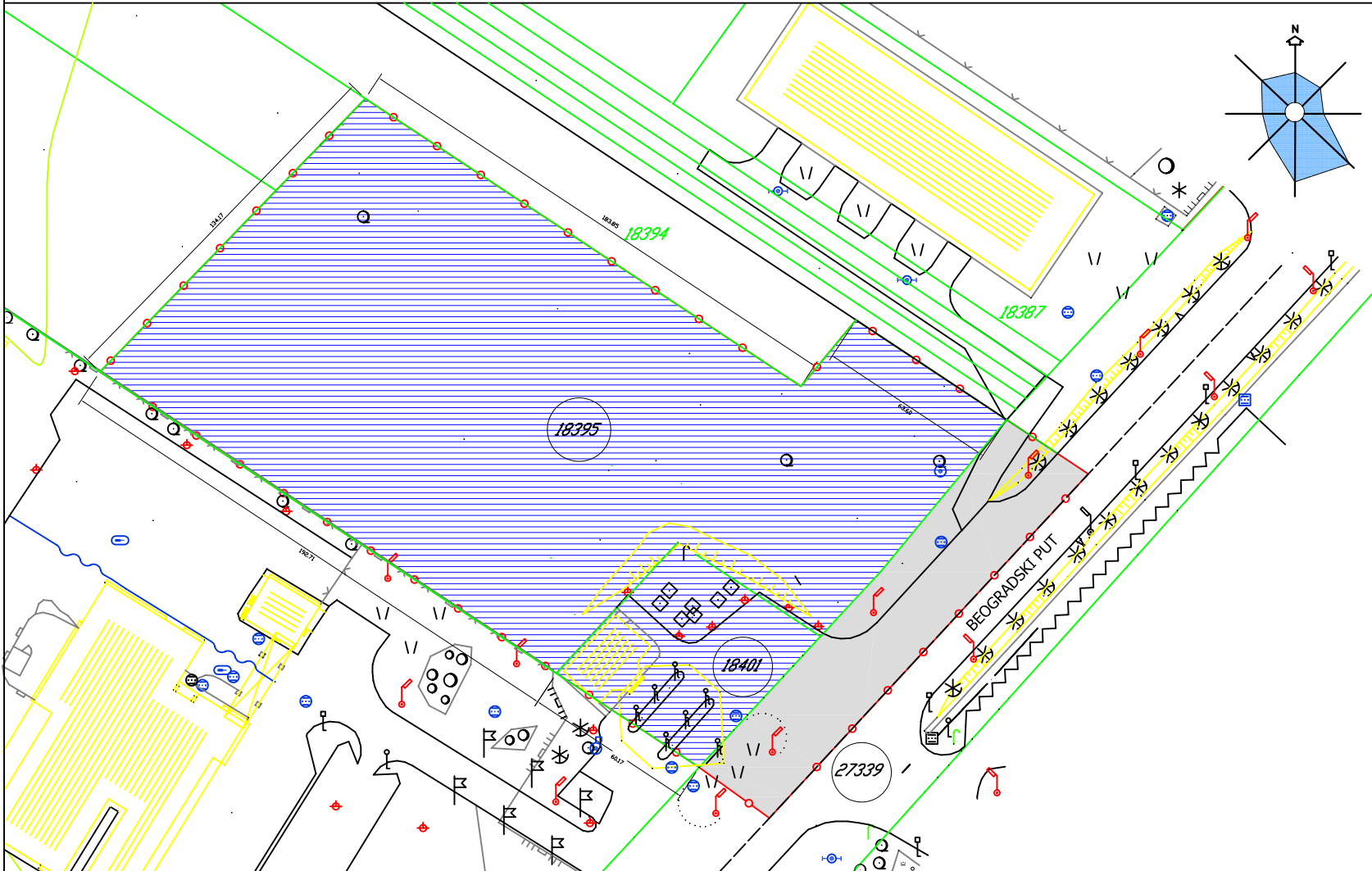
Одговорни урбаниста:

Сузана Ивановић дипл.инг.арх.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.1840 U VRŠČU

PODELA OBUHVATA PLANA NA ZONE ILI CELINE R=1:500



LEGENDA

ZONE U OBUHVATU PLANA :

—○— granica obuhvata plana

— granica parcele

▨ radna zona

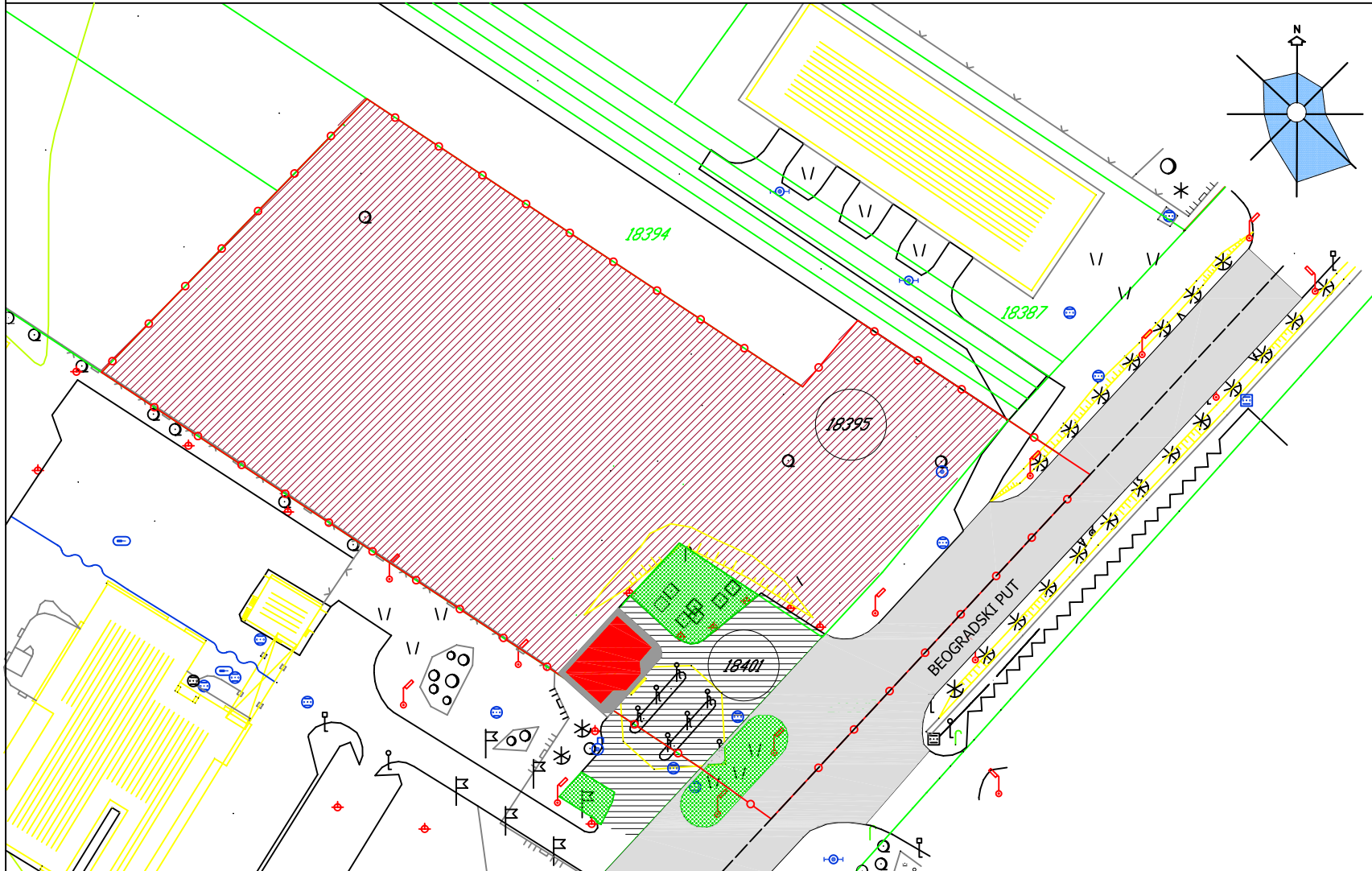
■ zona javne saobraćajnice

○ 18395 predmetna parcela

○ 18401 predmetna parcela

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.18401 U VRŠČU

POSTOJEĆE FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA SA
PRETEŽNOM NAMENOM PROSTORA R=1:500

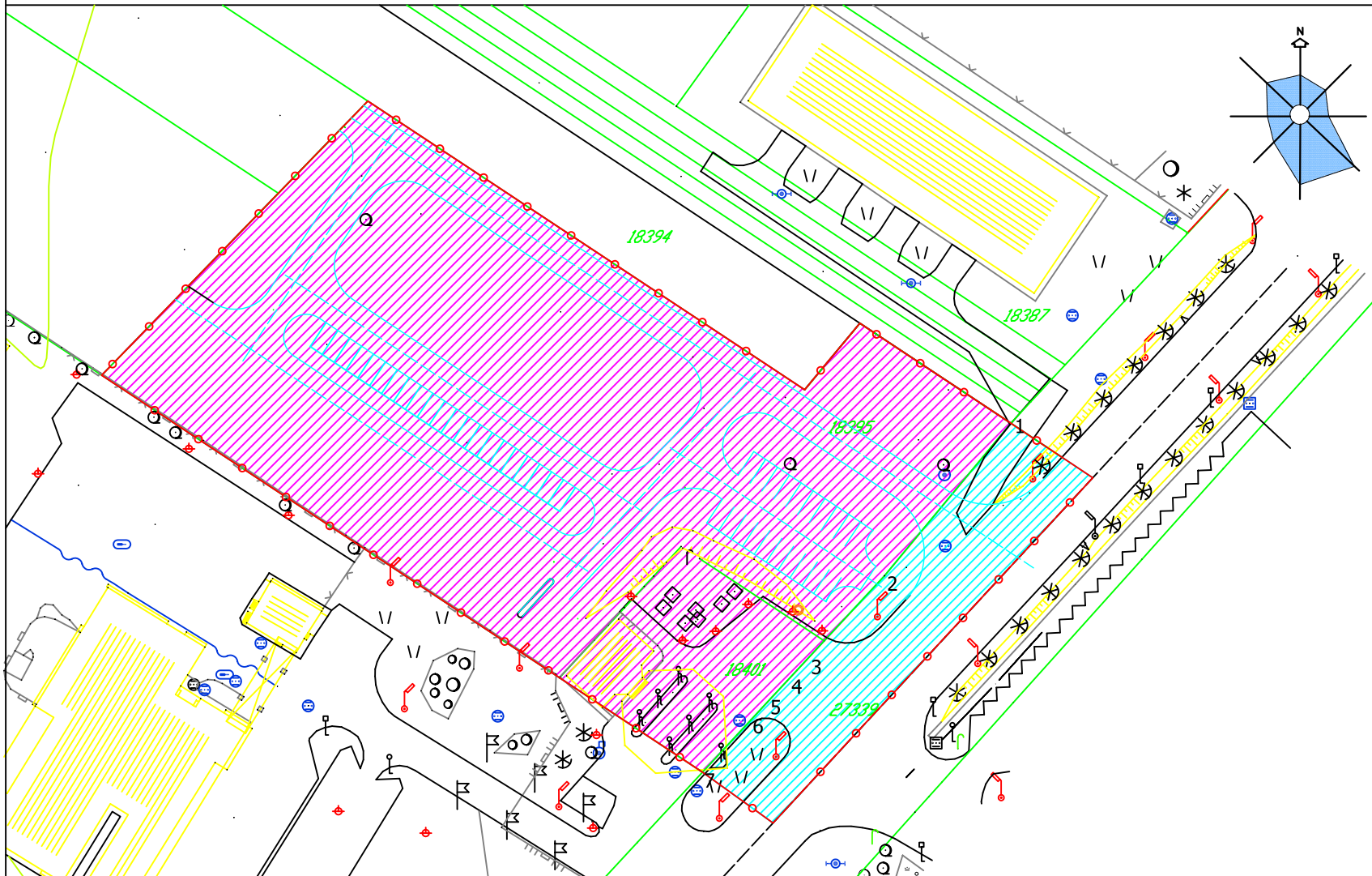


LEGENDA

- FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA :
- granica obuhvata plana
 - granica parcele
 - broj parcele 18395
 - broj parcele 18401
 - Beogradski put
 - saobraćajne površine postojeće benzinske pumpe
 - neuređena oranžna površina
 - objekat benzinske pumpe
 - zelene površine




PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.1840 U VRŠČU

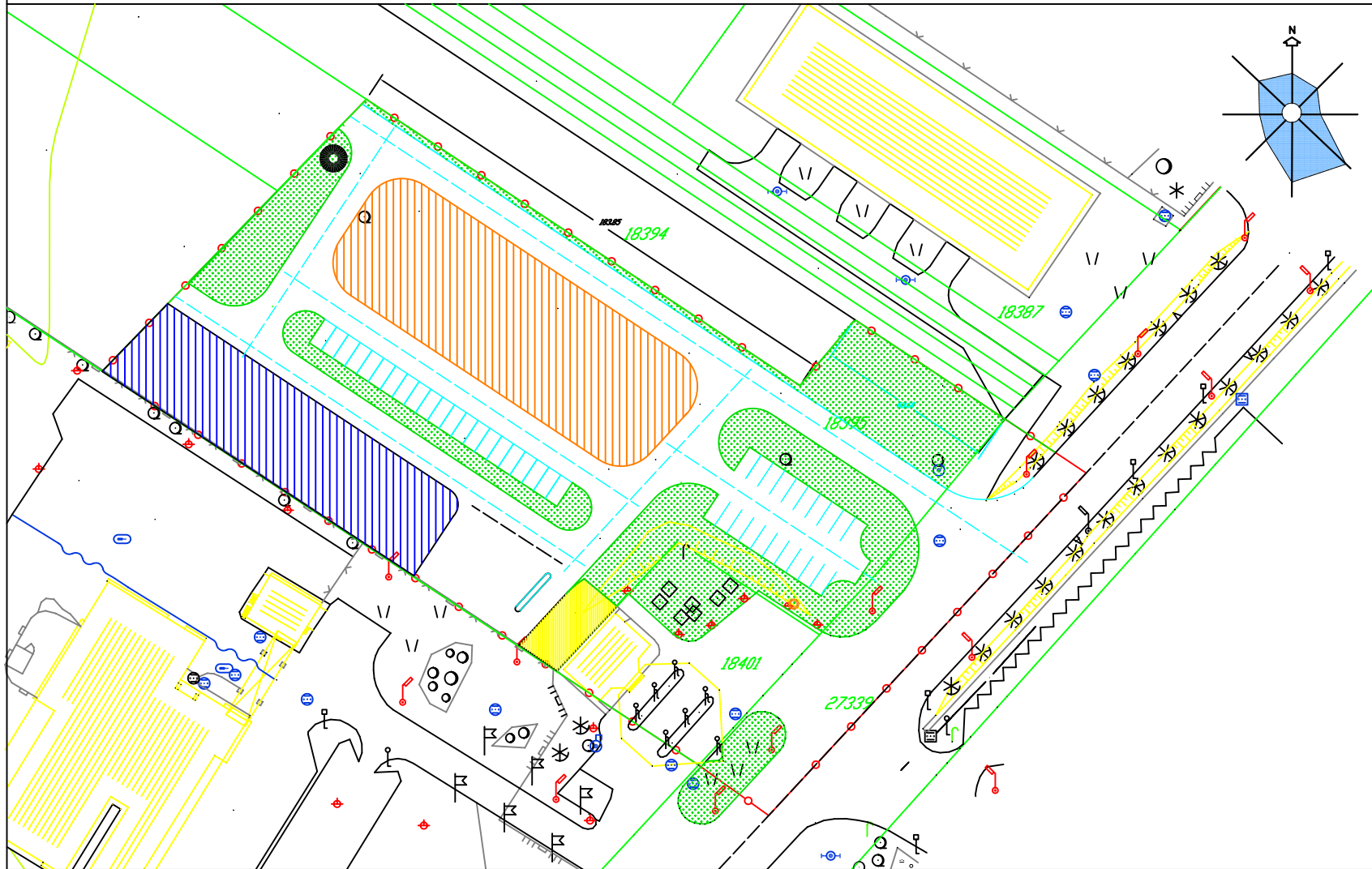
PLANIRANO STANJE PODELA
ZEMLJIŠTA NA JAVNO I OSTALO
GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE R=1:500



LEGENDA


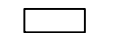






VRSTA GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

-  granica obuhvata plana
-  ostalo građevinsko zemljište
-  javno građevinsko zemljište



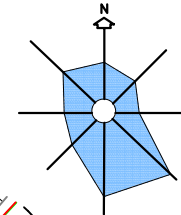
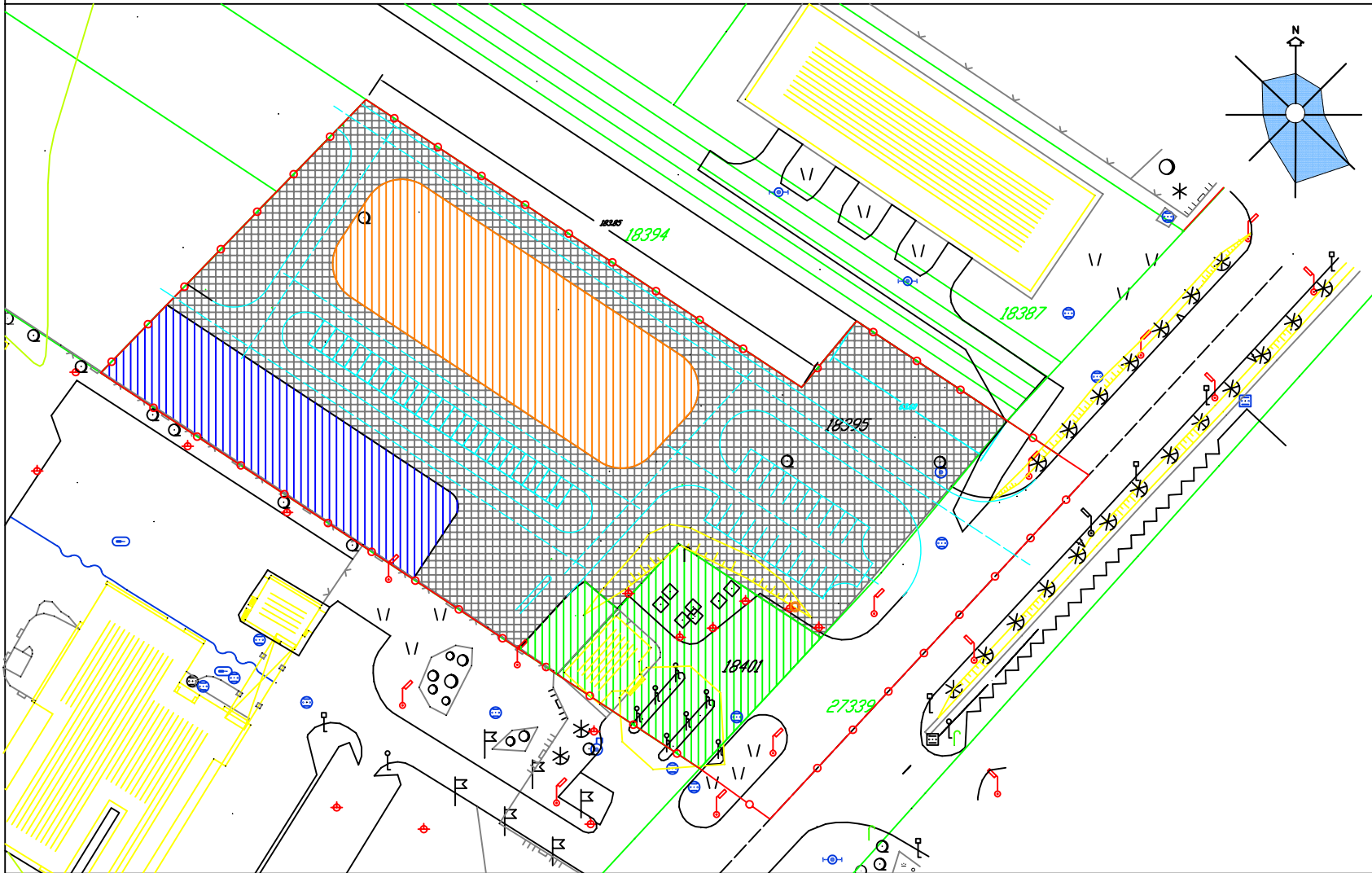
LEGENDA

NAMENA POVRŠINA :

-  granica obuhvata plana
-  saobraćajne površine
-  površina namenjena za izgradnju motela
-  površina namenjena za izgradnju autocentra
-  površina namenjena za dogradnju rezervoara za TNG
-  uređene zelene površine
-  lokacija novog automata za istakanje goriva TNG
-  lokacija za kontejnere za otpad






PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.1840 U VRŠČU

PLANIRANO STANJE
 CELINE ZA KOJE VAŽE ISTA PRAVILA GRAĐENJA
 R=1:500



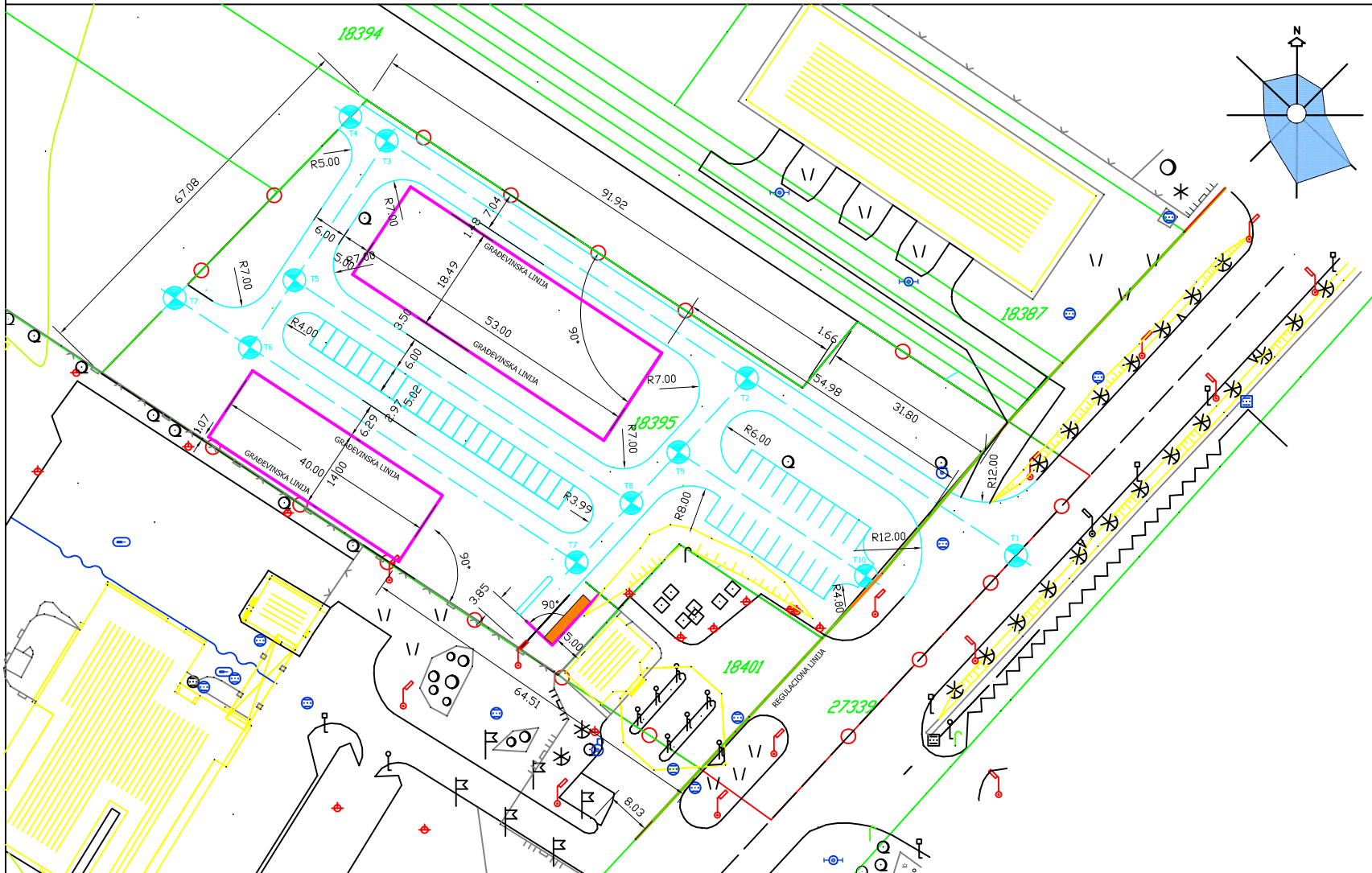
LEGENDA

CELINE :

-  granica obuhvata plana
-  celina pristupnih internih saobraćajnica, parkinga i zelenih površina
-  celina izgradnje pratećih sadržaja turističko-ugostiteljske namene
-  celina izgradnje radnih sadržaja autocentra
-  celina postojeće benzinske pumpe

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.1840 U VRŠČU

PLANIRANO STANJE
 PLAN SAOBRAĆAJNICA, REGULACIJE I NIVELACIJE
 R=1:500



LEGENDA

CELINE :

- granica obuhvata plana
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKATA
- lokacija novog automata za istakanje goriva TNG
- ▭ dispozicija podzemnog rezervoara za TNG

ELEMENTI ZA GEODETSKO OBELEŽAVANJE SAOBRAĆAJNICE

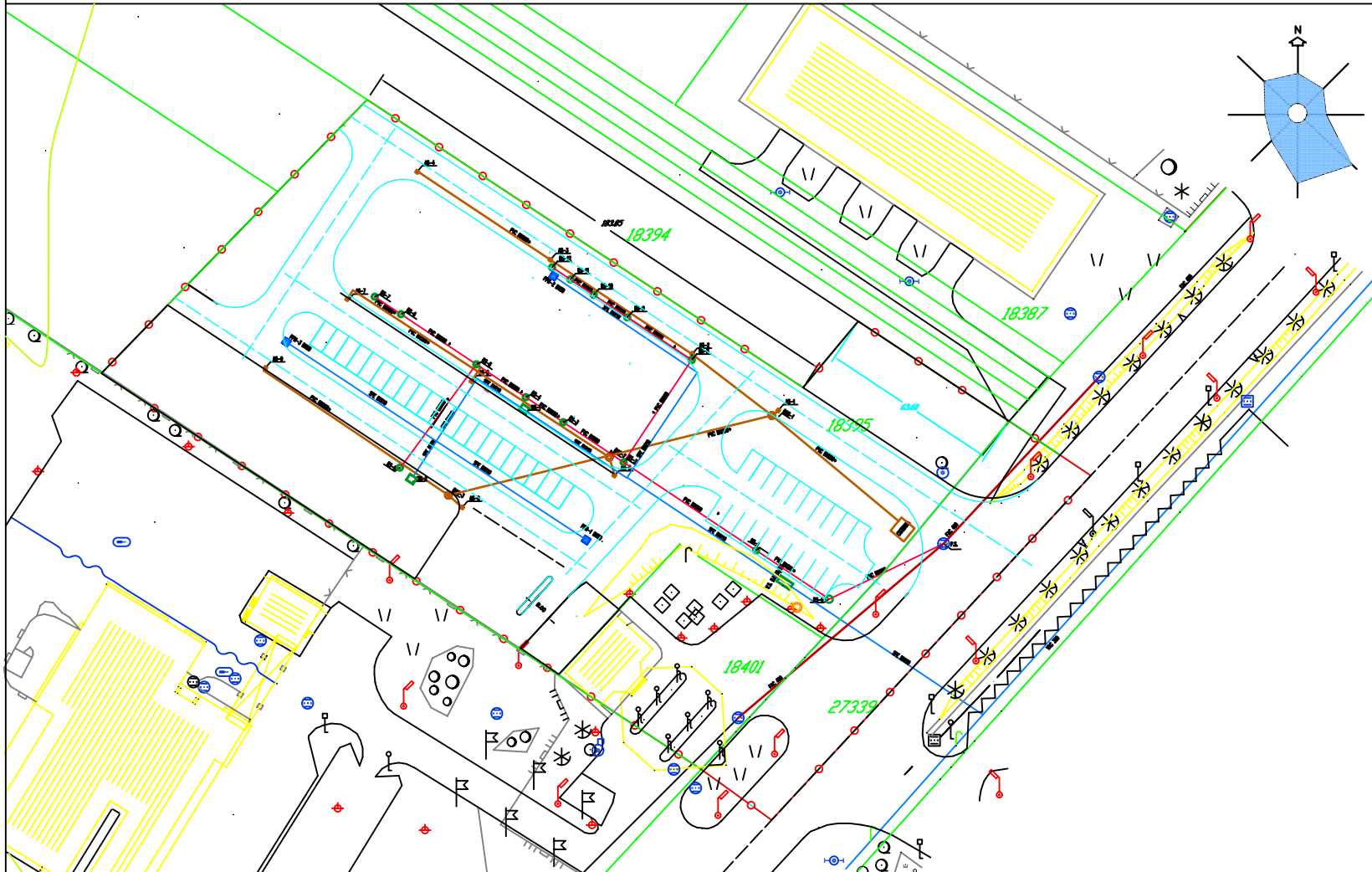
BR.	X	Y	Z
1.	7522119.73	4995411.23	102.73
2.	7522072.45	4995442.39	101.80
3.	7522009.03	4995484.20	100.90
4.	7522002.65	4995488.40	100.98
5.	7521992.79	4995459.66	101.12
6.	7521984.97	4995447.83	101.22
7.	7521971.73	4995456.55	101.30
8.	7522042.45	4995409.98	102.20
9.	7522052.12	4995420.43	102.07
10.	7522060.40	4995429.38	101.96
11.	7522094.95	4995406.60	102.32

Geoplan

ЈП за планирање, уређење простора и грађевинско земљиште ул., Светозара Марковића бр. 15 Ковин - тел. 013742-804

КАРТА БР.

7



LEGENDA

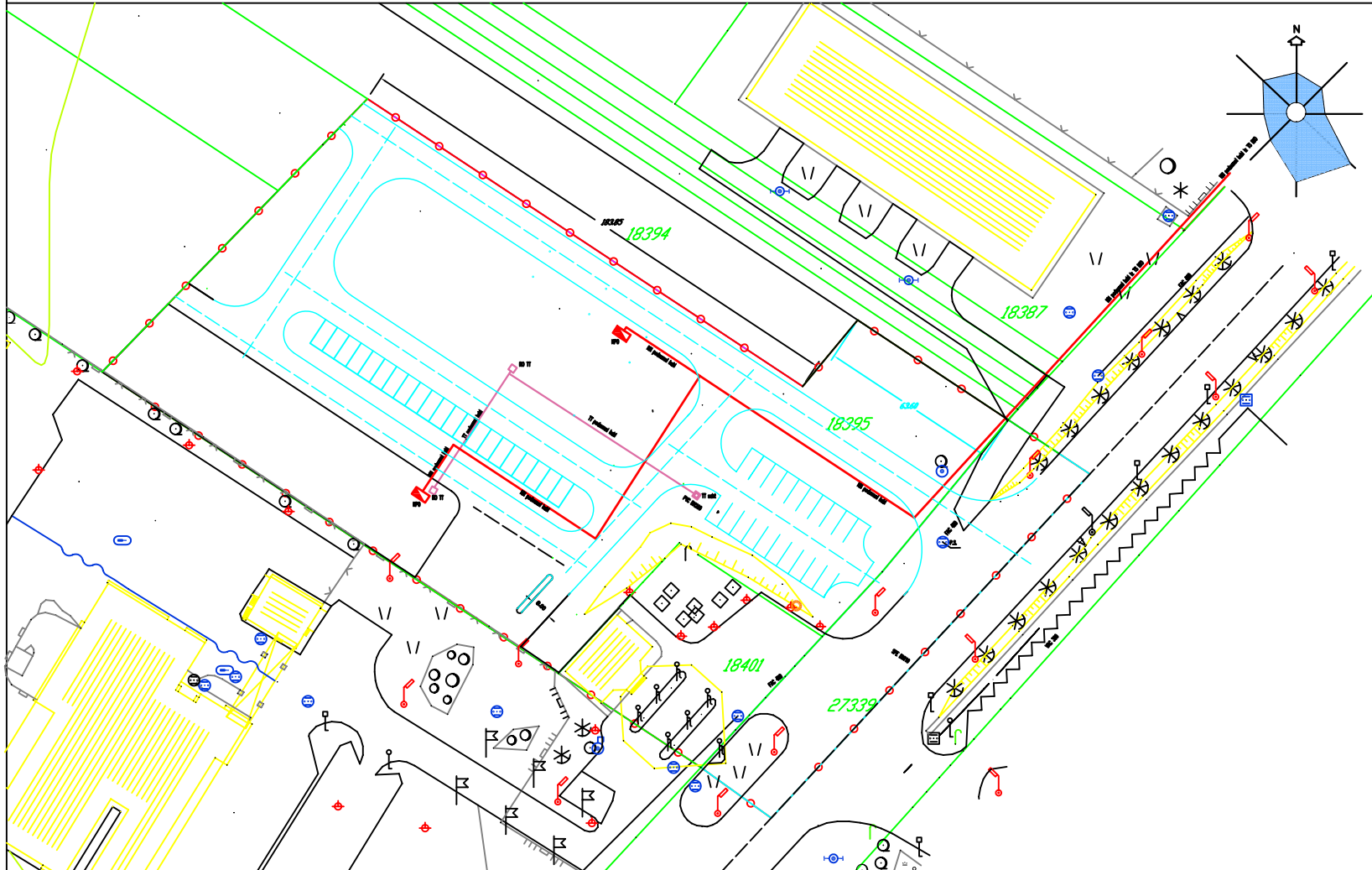
VRSTA GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

- granica obuhvata plana

- postojeća kanalizacija (ulična)
- novoplanirana kanalizacija
- novoplanirana vodovodna mreža
- atmosferska kanalizacija
- ⊕ postojeći kanalizacioni šaht (PS)
- novoplanirani kanalizacioni šaht (RS)
- protupožarni hidrant (PPH)
- vodovodni šaht
- revizijski atmosferski šaht (RAS)
- silnik
- cisterna

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA IZGRADNJU AUTOCENTRA I MOTELA NA PARCELI BR.18395 I DOGRADNJU POSTOJEĆE BENZINSKE PUMPE NA PARCELI BR.1840 U VRŠČU

PLANIRANO STANJE
ELEKTRO I TT PRIKLJUČCI



LEGENDA

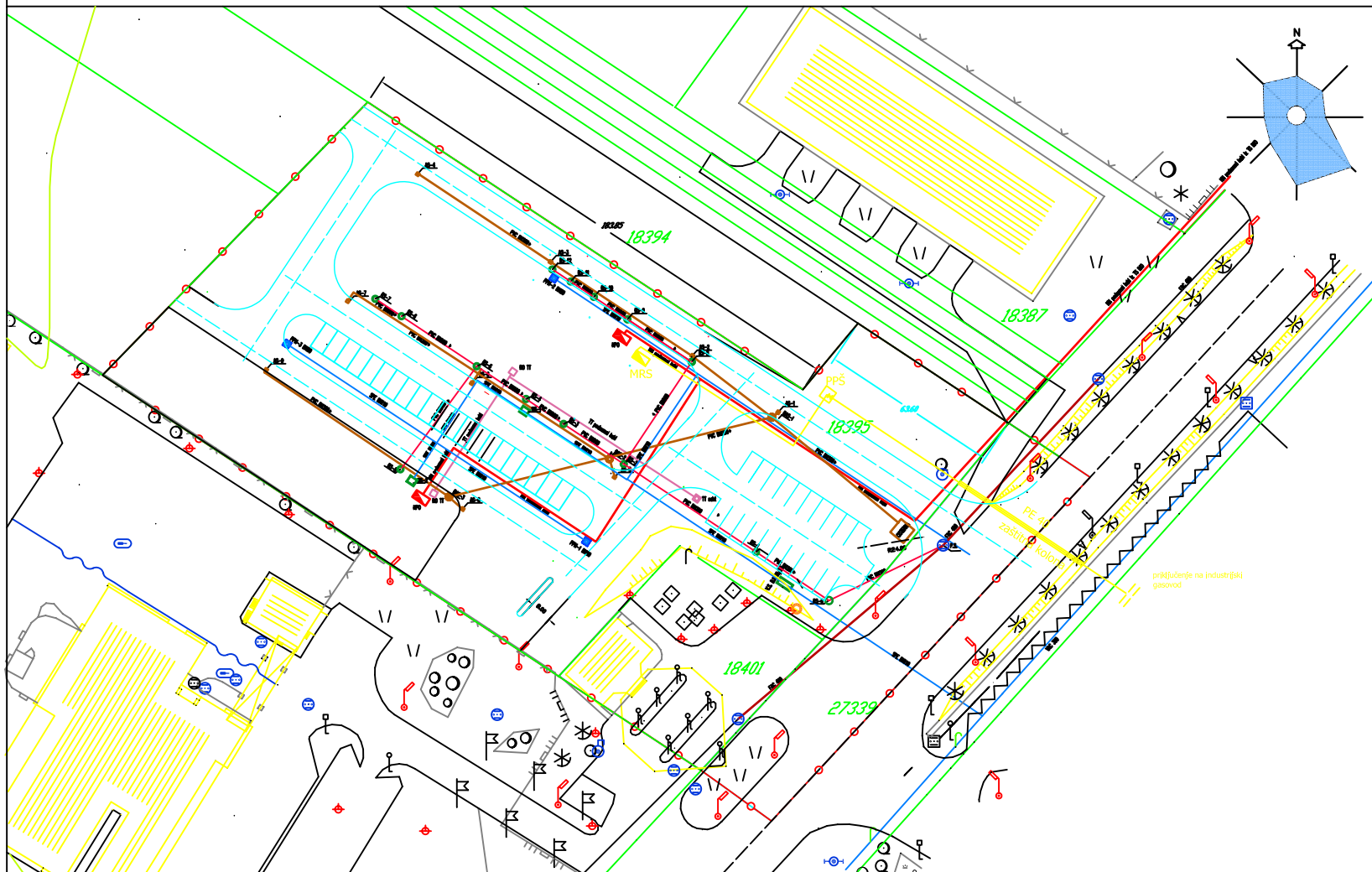
-  KPO
-  TT šaht
-  TT razvodni ormar
-  NN podzemni kabl
-  TT podzemni kabl

Geoplan

JP za planiranje, uređenje prostora i građevinsko zemljište ul. Svetozara Markovića br. 15 Kovin - tel. 013/742-804

KARTA BR.

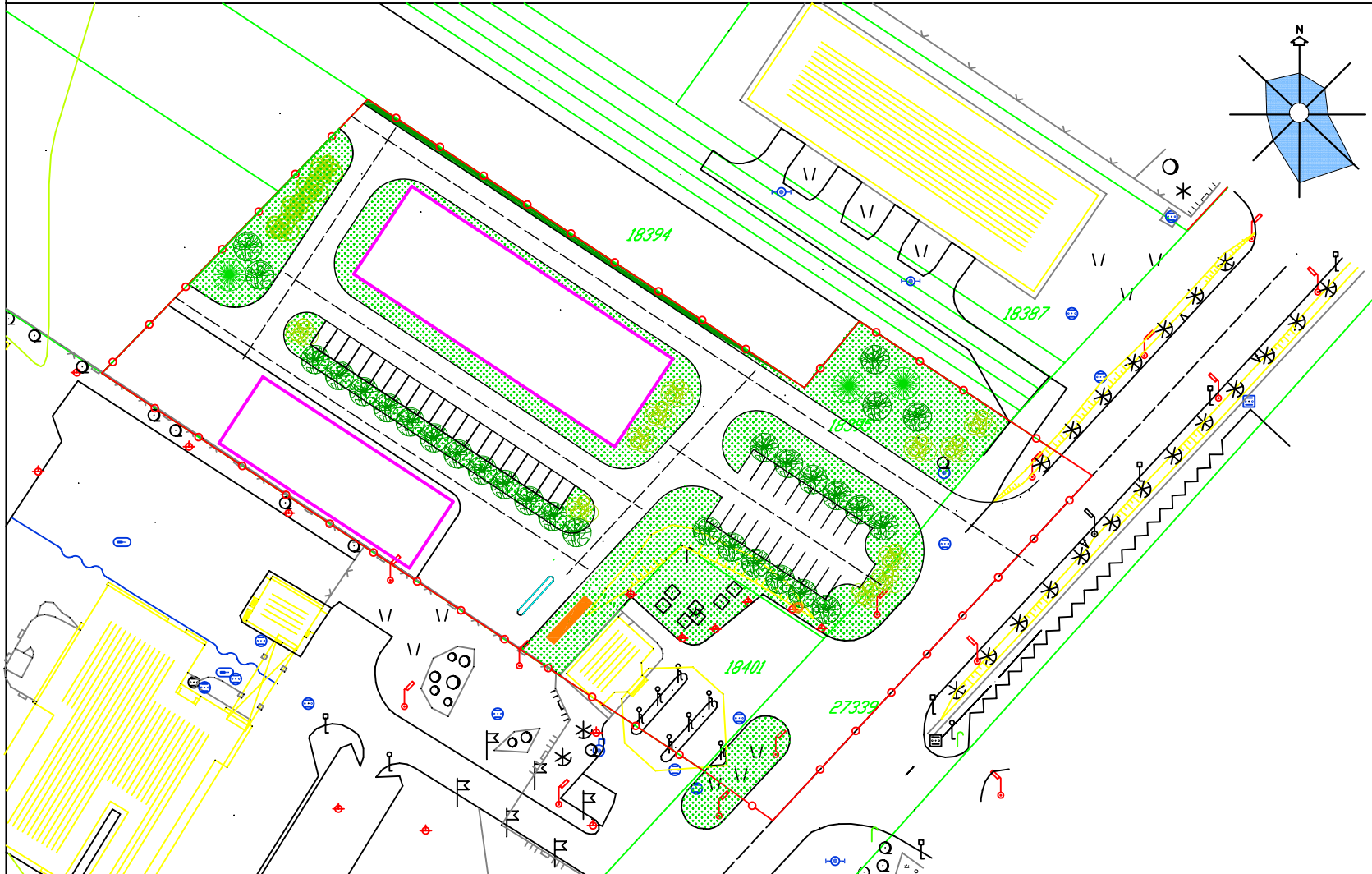
9









LEGENDA

VRSTA GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA :

- granica obuhvata plana
- postojeća kanalizacija (čiljena)
- novoplanirana kanalizacija
- novoplanirana vodovodna mreža
- atmosferska kanalizacija
- ⊙ postojeći kanalizacioni šaht (PS)
- ⊙ novoplanirani kanalizacioni šaht (RS)
- protipožarni hidrant (PPH)
- vodovodni šaht
- revlacioni atmosferski šaht (RAS)
- silvnik
- cisterna
- ▭ KPO
- TT šaht
- TT razvodni omar
- NN podzemni kabl
- TT podzemni kabl



LEGENDA

-  granica obuhvata plana
- ZELENILO:
-  travnate površine
-  listopadno drvo
-  četinarsko drvo
-  žbunasto rastlinje
-  živa ograda