

ДЕЛ.БР.
17.1/2025

ОБЈЕКАТ :

ДАТУМ
03.2025.

Дворац, вишенаменски туристички објект у сврху промоције вина и виноградарства, спратности Су+П+Пк (у делу Су+П+1+Т) категорија В, класификациони број 121202 Пут за Месић, Вршац, К.П. 22799,22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 К.О. Вршац.

ПРЕДМЕТ:

Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 К.О. Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства

САДРЖАЈ
СВЕСКЕ:

**1 – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
2 – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

ВРСТА
ТЕХНИЧКЕ
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ИНВЕСТИТОР:

**„SWISSLION-TAKOVO“ ДОО БЕОГРАД,
Васка Попе бр.4, Београд**

ИЗРАДА
ПРОЈЕКТА:

**„Монт Метал СН“ ДОО
Жарка Зрењанина 9А, Вршац**

ОДГОВОРНО
ЛИЦЕ:

дипл.правник Наташа Ћирић, директор

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:

диа Милорад Ћирић, бр.лиценце 200 0247 03



САДРЖАЈ

1 – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење из привредног регистра
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте
Лиценца за урбанисту

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Правни и плански основ
- Обухват урбанистичког пројекта
- Услови изградње
- Нумерички показатељи
- Начин уређења слободних и зелених површина
- Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
- Инжењерско геолошки услови
- Мере заштите животне средине
- Мере заштите непокретних природних и културних добара
- Технички опис објекта
- Степен инфраструктурне и комуналне опремљености

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Положај блока у насељу, извод из Просторног плана
- Извод из Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама
- Граница урбанистичког пројекта
- Регулационо-нивелационо решење
- Композициони план са урбанистичким показатељима
- Партерно решење
- Синхрон план инфраструктуре

2 – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

СВЕСКА 0 – ГЛАВНА СВЕСКА
СВЕСКА 1 – ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана парцеле
- Катастарско топографски план
- Извод из листа непокретности
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:
- ЈКП „Други октобар“ – Водовод
- ЈКП „Други октобар“ – Канализација
- ЈКП „Други октобар“ – Гас
- Електровојводина
- Телеком
- Завод за заштиту споменика културе, Панчево
- Градска управа, Одељење за инвестиције
- Мишљење Завода за заштиту споменика културе, Панчево

1 – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

	 5000226134485	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	06977839

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	ВРШАЦ
Место	ВРШАЦ
Улица	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број и слово	9А
Спрат, број стана и слово	/ /
Адреса за пријем електронске поште	
Е- пошта	montmetalsn@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	12.05.1994
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	

Дана 20.05.2024. године у 14:22:47 часова

Страна 1 од 3

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100826209		
Подаци од значаја за правни промет			
Текући рачуни			
285-2271209914379-43 160-0053900055397-19 265-3300310006383-67 105-0560120004775-53 105-0000000011459-87 105-0000002978078-77 105-0000003058605-26 160-0000000355913-16			
Контакт подаци			
Телефон 1	+381 (0)60 8000700		
Подаци о статуту / оснивачком акту			
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута		
	Датум важећег оснивачког акта	17.12.2014	

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Наташа	Презиме Ђирић
	ЈМБГ	0409968875022	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Чланови / Сувласници			
Подаци о члану			
	Име и презиме	Милорад Ђирић	
	ЈМБГ	2808957782811	
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ	Уписан: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD		датум
износ			датум

Дана 20.05.2024. године у 14:22:47 часова

Страна 2 од 3

Уплаћен: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD		30.11.2004
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD	30.11.2004	у стварима
износ(%)		
Удео	100,000000000000	

Основни капитал друштва		
Новчани		
износ	датум	
Уписан: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 4.716,33 EUR, у противвредности од 364.792,56 RSD	30.11.2004	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.250,94 EUR, у противвредности од 174.102,78 RSD	30.11.2004	у стварима

Регистратор Миладин Маглов



РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 60 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације

Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 К.О. Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства.

На изради поменуте документације учествоваће одговорни урбаниста:

За урбанистички пројекат..... дипл.инж.арх. Милорад Ћирић


Одговорни урбаниста ће приликом израде техничке документације поступати у свему по одредбама горе наведеног закона.

Датум: март 2025.

Број: 17.1/2025

Одговорно лице:

дипл.правник Наташа Ћирић





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

Милорад Н. Тирић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2808957782811

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0247 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 К.О. Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства.

:

Милорад Ћирић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 200 0247 03

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр.32/2019);

2. да је пројекат израђен у складу са важећом планском документацијом, прибављеним условима, прописима, стандардима и правилима струке.

Одговорни пројектант:

Милорад Ћирић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0247 03



Потпис:

Број техничке документације:

17.1/2025

Место и датум:

Вршац, март 2025.године

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

-Закон 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

-Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019).

Плански основ:

- План детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист општине Вршац“, бр. 1/2024).

ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

- План детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист општине Вршац“, бр. 1/2024).

„I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Концепт просторне организације простора у обухвату Плана заснован је на:

- смерницама из планских докумената вишег реда – Просторном плану подручја посебне намене предела „Вршачке планине“ и Просторном плану општине Вршац;
- исказаној иницијативи за изградњу на датом простору, усклађеној са прибављеним подацима и условима од надлежних органа, институција, јавних комуналних и дистрибутивних предузећа, који су законом овлашћени да их утврђују.

Основни планерски поступак који је примењен код одређивања будуће просторне организације је подела простора на функционалне целине и зоне.

Простор у обухвату Плана је према основној намени земљишта подељен на **четири карактеристичне целине:**

- грађевинско земљиште,
- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште и
- водно земљиште,

док је у односу на претежну намену простора, урбанистичке и друге показатеље издвојено **седам карактеристичних зона:**

- зона саобраћајних коридора,
- зона еко-туристичког комплекса,
- зона комплекса „дворац“
- зона кућа за одмор и излете,
- виноградарско-воћарска зона,
- зона шуме и
- зона потока и канала.

1.1. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Према основној намени земљишта, у обухвату Плана издвајају су четири карактеристичне целине: грађевинско, пољопривредно, шумско и водно земљиште.

Грађевинско земљиште

Овим Планом дефинише се грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац, у укупној површини од око 34,45 ha, којим су обухваћени постојећи објекти, као и планирани садржаји, чија је изградња предвиђена планским документима вишег реда.

Грађевинско земљиште у обухвату Плана чине објекти и површине јавне намене, који ће бити у јавној својини: општински путеви и приступне саобраћајнице, као и садржаји остале намене, који су такође предвиђени за јавно коришћење, али који могу бити у свим облицима својине: аква парк, садржаји туризма, спорта и рекреације, еко-туристички комплекс, комплекс дворца, зелене површине и интерне приступне саобраћајнице.

Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште у обухвату Плана, чини виноградарско-воћарска зона, односно обрадиво пољопривредно земљиште под плантажама винове лозе и воћа и остало пољопривредно земљиште у виду пољозаштитног зеленила. Пољопривредно земљиште обухвата 139,21 ha и чини највећи део планског простора (73,69%).

Шумско земљиште

У обухвату Плана заступљено је постојеће и планирано шумско земљиште, у укупној површини од 12,68 ha, чији североисточни део се налази унутар ПИО „Вршачке планине“, под режимом заштите III степена.

Водно земљиште

Водно земљиште у обухвату Плана чине коридори потока и канала, који се задржавају у постојећој регулацији и површини од око 2,56 ha.

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату Плана дефинисано је седам зона и то: зона саобраћајних коридора, зона еко-туристичког комплекса, зона комплекса „дворац“, зона кућа за одмор и излете, виноградарско-воћарска зона, зона шуме и зона потока.

Зона саобраћајних коридора: За задовољавање потреба садашњих и будућих корисника на предметном простору, а имајући у виду нарочито могућност пружања различитих туристичких услуга у наредном периоду, неопходна је квалитетна саобраћајна повезаност (међусобно и са окружењем), како планираних садржаја у обухвату Плана, тако и садржаја у контактаној зони. У обухвату Плана заступљени су општински путеви, приступне саобраћајнице и интерна саобраћајна мрежа.

Зона еко-туристичког комплекса: Уз општински пут број 111, са његове источне стране, планирана је зона еко-туристичког комплекса, по површини друга по заступљености зона у обухвату Плана.

У овој зони, у њеном северном делу, планирана је изградња смештајних капацитета, у виду еко-туристичког комплекса типа „зелене куће“, у средишњем делу би био аква-парк са пратећим садржајима, а у јужном делу ове зоне планирана је приоритетно изградња

отворених спортских и рекреативних терена, са могућношћу изградње и затворених спортских објеката, као и њима компатибилних угоститељских садржаја.

Зона комплекса „дворац“: Ова зона представља потпуно нови садржај, комерцијалног типа, који би имао водећу улогу у промоцији винског туризма са овог простора, односно читавог предела „Вршачке планине“.

Замишљен је као посебан комплекс, у југозападном делу обухвата Плана, са приступним путем на општински пут број 102. Власник жели да, као своју задужбину, на овој изузетно атрактивној локацији изгради репрезентативни објекат (тзв. „дворац“) у ком би се одвијале различите манифестације и пружале услуге највишег квалитета.

Зона кућа за одмор и излете: Ова зона представља уклапање затченог стања у визију будућег виноградарског комплекса. Наиме, на месту мањег приземног објекта из ранијег периода, власник је 2018. године, на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, локацијских услова и грађевинске дозволе, изградио кућу за краткотрајни боравак излетника, спратности По+П+1. Накнадно су изграђени базен, помоћни објекти, приступни пут и ограда око читавог комплекса, који је проширен и на неколико суседних парцела.

Планом је овај садржај дефинисан као кућа за одмор и излете, али је грађевинско земљиште (иако проширено у односу на постојеће стање), редукковано на мању површину унутар сада ограђеног комплекса, који обухвата поред изграђених површина и младе засаде винове лозе и воћа, који ће остати пољопривредно земљиште.

Ова зона обухвата још једну мању локацију у контактном делу са грађевинским подручјем Вршца, где је окружена шумом, парцела затченог породичног стамбеног објекта, који се такође задржава као кућа за одмор и излете.

Виноградарско-воћарска зона: Ова зона обухвата највећим делом обрадиво пољопривредно земљиште, под плантажама винове лозе и воћа, и мањим делом остало пољопривредно земљиште, под пољозаштитним зеленилом, у ободном делу обухвата Плана.

Зона шуме: Шуме и шумско земљиште представљају својеврсну тампон зону између грађевинског подручја насеља Вршац са једне стране и грађевинског земљишта ван насеља са друге стране. У зони шуме биће подигнути засади од доминантних дендролошких врста, уз избегавање монокултура ради подстицања диверзитета. Постојећи амфитеатар на отвореном се задржава, уз могућност обогаћења новим садржајима.

Зона потока и канала: Планом се задржавају постојећи коридори потока и канала.

2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

Детаљна намена површина је дефинисана по зонама основне намене и одговара графичком приказу „2.2. Планирана детаљна намена површина“.

2.1. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

2.1.1. Зона саобраћајних коридора

У оквиру површина јавне намене задржава се регулација општинског пута бр. 102, док се за општински пут бр. 111, овим Планом (у постојећој траси) дефинише нова регулација, како би

задовољила све стандарде и критеријуме, у складу са категоријом и значајем овог категорисаног пута ка Вршачким планинама.

Такође, биће редефинисана регулација две приступне саобраћајнице и дати елементи за формирање две интерне приступне саобраћајнице - до комплекса „дворац“ и еко-туристичког комплекса.

За уређење и изградњу садржаја у склопу зоне саобраћајних коридора важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.2. Зона еко-туристичког комплекса

На основу исказаних захтева власника и корисника предметног простора, поред постојећих плантажа винове лозе, планира се уређење и изградња нових садржаја у функцији промовисања предела „Вршачке планине“, кроз различите видове туристичке понуде: од винског и спорско-рекреативног, преко културно-манifestационог до еколошког и ловног туризма.

У ту сврху, Планом је дефинисана зона еко-туристичког комплекса, као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац, на површини од око 19,20 ха, које обухвата различите садржаје у функцији туризма, спорта и рекреације. У оквиру ове зоне издвајају се четири основне намене, односно површине за аква-парк, спорт и рекреацију, еко-туристички комплекс и зелене површине. Ове површине су Планом дате оквирно, а тачно ће бити дефинисане урбанистичким пројектом, уз поштовање задатих урбанистичких параметара.

Аква парк

У оквиру аква парка, који ће представљати један од главних туристичких садржаја на овом простору, планира се изградња више отворених базена (оквирне површине воденог огледала 2600 m²), угоститељских и пратећих објеката (свлачионице, санитарни и технички блок, оставе и сл.), као и површина за одмор, игру и сунчање.

Овај изузетно атрактиван садржај биће осмишљен и изграђен у складу са савременим трендовима и опремљен одговарајућим прилазима, инфраструктурним прикључцима, манипулативним, паркинг и озелењеним површинама. Оквирни планирани капацитет аква парка је 2600 посетилаца.

Површине за спорт и рекреацију

Спорт и рекреација су изузетно важан садржај туристичких комплекса. У оквиру ове површине планирана је изградња затворених и отворених спортских игралишта, као и пратећих садржаја. Оквирна планирана бруто грађевинска површина спортско-рекреативних објеката износи 7500 m². Од објеката планира се изградња затвореног олимпијског базена и мултифункционалне спортске сале, а на отвореном предвиђени су тениски, кошаркашки и одбојкашки терени.

Уз спортске садржаје могући су пратећи комерцијално-услужни садржаји, типа: „wellnes“ и „spa“ центри, теретане, сауне, кафетерије и сл.

Еко-туристички комплекс („зелене куће“)

У оквиру еко-туристичког комплекса планира се реализација различитих туристичких садржаја у форми својеврсног еко ризорта. Планирани су садржаји угоститељства, културне и забавне манифестације и пратеће делатности.

Смештајно угоститељски капацитети би били у виду вила и апартмана, типа еколошке или тзв. „зелене куће“. Оквирна планирана бруто грађевинска површина ових садржаја износи 6000 m², а планирани капацитет смештајних објеката је око 100 лежаја.

Зелене површине

У склопу зоне еко-туристичког комплекса, зелене површине ће бити заступљене на значајној површини од око 9,92 ha, а у виду два својеврсна зелена појаса. Један појас зеленила (у ширини од 25 m) би се формирао уз општински пут бр. 111, а други знатно шири, уз поток, у контактном делу са ПИО „Вршачке планине“.

Окружујући тако планиране туристичко-рекреативне садржаје, зеленило у виду засада винограда и дрвећа би значајно допринело очувању идентитета историјског виноградарског пејзажа, односно заштити предеоних одлика Вршачког виногорја. У оквиру зелених површина формирала би се дискретна мрежа стаза, које би се повезале са постојећим и планираним саобраћајницама и стазама на овој локацији и у ширем окружењу и омогућавале додатне видове рекреације, као што су: пешачење, вожња бициклом, јахање и сл.

За реализацију зоне еко-туристичког комплекса и изградњу планираних садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.3. Зона комплекса „дворац“

Мада је планом вишег реда (ППППН предела „Вршачке планине“) дата могућност формирања туристичких и других комплекса у оквиру планом дефинисане виноградарско-воћарске зоне, комплекс „дворац“ (чија изградња је у међувремену започета) представља потпуно нов садржај на овом простору.

С обзиром да је кроз Студију заштите непокретних културних добара у обухвату ППППН предела „Вршачке планине“ предметни простор валоризован као вековима стваран историјски виноградарски пејзаж, који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца, основни задатак урбаниста и пројектаната у наредном периоду је да, кроз израду урбанистичког пројекта, помире услове заштите предела са једне стране, а са друге стране амбицију инвеститора да, као своју задужбину, направи репрезентативан објекат, који би био јединствен и доминантан у окружењу.

За реализацију зоне комплекса „дворац“ и изградњу планираног садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.4. Зона кућа за одмор и излете

Зона кућа за одмор и излете обухвата изграђене објекте на две локације, за које се овим Планом задржава затечено стање у погледу изграђености простора. Предвиђене су минималне додатне интервенције, односно, могућа је замена старог објекта новим, реконструкција, адаптација и сл., у оквиру постојећих хоризонталних и вертикалних габарита објеката.

За потребе изградње, реконструкције, доградње, адаптације и санације објеката у оквиру зоне кућа за одмор и излете важи директна примена Плана према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- правилима грађења.

2.1.5. Виноградарско-воћарска зона

У виноградарско-воћарској зони није предвиђена изградња објеката, изузев објеката у функцији пољопривредне производње, који не изискују промену намене земљишта (бунари, заливни системи, противградне мреже и сл.).

За уређење виноградарско-воћарске зоне важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.6. Зона шуме

У зони шуме није предвиђена изградња објеката, изузев шумских путева и садржаја у складу са шумском основом, који не изискују промену намене шумског земљишта.

Амфитеатар на отвореном

Амфитеатар на отвореном је постојећи садржај који се задржава, уз могућност реконструкције и обогаћења садржаја, уз поштовање задатих урбанистичких параметара.

За зону шуме важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.1.7. Зона потока и канала

Зона потока обухвата коридоре постојећег потока и Јовановог канала, који се задржавају у постојећој регулацији.

За зону потока важи директна примена Плана, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

2.2. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс планиране детаљне намене површина у обухвату Плана је дат по целинама и зонама основне намене, на основу читавања површина са графичког прилога „2.2. Планирана детаљна намена површина“.

Табела 1. Биланс планиране намене површина у обухвату Плана

Планирана намена површина у обухвату Плана	Површина	%
	ha	
Грађевинско земљиште	34,45	18,24
Зона саобраћајних коридора	11,06	5,86
- општински путеви бр. 102 и 111	3,34	
- приступне саобраћајнице	0,18	
- интерне приступне саобраћајнице	0,41	

- бициклическе стазе	1,20	
- пешачке стазе	1,09	
- зелене површине у саобраћајним коридорима	4,84	
Зона еко-туристичког комплекса	19,20	10,16
- површина за аква парк	3,74	
- површина за спорт и рекреацију	2,56	
- површина за еко-туристички комплекс	2,98	
- зелене површине у зони еко-турист. комплекса	9,92	
Зона комплекса „дворац“	2,61	1,38
- површина за комплекс „дворац“	2,61	
Зона кућа за одмор и излете	1,58	0,84
- површине за изградњу кућа за одмор и излете	1,58	
Пољопривредно земљиште	139,21	73,69
Виноградарско-воћарска зона	139,21	73,69
- обрадиво пољопривредно земљиште	136,80	
- остало пољопривредно земљиште	2,41	
Шумско земљиште	12,68	6,71
Зона шуме	12,68	6,71
- шуме и шумско земљиште	11,51	
- амфитеатар на отвореном	1,17	
Водно земљиште	2,56	1,36
Зона потока и канала	2,56	1,36
- поток/канал	2,56	
Укупна површина подручја у обухвату Плана	188,90	100

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

7.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама делимично се преклапа са заштићеним подручјем ПИО „Вршачке планине“ и еколошки значајним подручјем „Вршачке планине и ливаде“.

Мере заштите природних добара

- Уређење простора, изградња и реконструкција објеката у целокупном обухвату Плана морају бити у складу са Просторним планом подручја посебне намене предела „Вршачке планине“.
- Уређење простора, изградња и реконструкција објеката у обухвату кат. парцела бр. 21714, 21715, 21716, 22851, 22852, 27544/1 и 27544/2 КО Вршац, које се налазе унутар подручја ПИО „Вршачке планине“, заштићеног законом, морају бити у складу са мерама заштите утврђеним Студијом заштите ПИО „Вршачке планине“ за простор са режимом заштите III степена. У погледу садржаја предвиђених Планом, Студијом заштите ПИО „Вршачке планине“ су забрањени:
 - Промена намене простора;
 - Грађење надземних енергетских и других водова;
 - Изградња производних објеката и одлагање свих врста отпадних и опасних материја;
 - Изградња јавних путева;
 - Коришћење шумских путева за јавни саобраћај
 - Изградња постројења за коришћење енергије ветра и инфраструктуре која би угрозила еколошке и предеоне карактеристике подручја;
 - Уништавање, затрпавање, загађивање или исушивање водених и влажних станишта;

- Испуштање непречишћених или непотпуно пречишћених вода;
- Кретање возила на моторни погон, других возила и превозних средстава изван путева, стаза и простора који су за то намењени, осим за службене потребе;
- Радови који могу имати неповољан утицај на геоморфолошке, хидролошке и педолошке карактеристике, живи свет, животну средину, еколошки интегритет и естетска обележја предела.
- Уређењем простора између аква парка, еко-туристичког комплекса и других планираних садржаја у обухвату Плана, а који представљају вештачке површине (путеви, паркинг, стазе, базени и сл.), обезбедити континуирани заштитни зелени појас према заштићеном подручју ПИО „Вршачке планине“, односно очувати постојеће зеленило на следећи начин:
 - Планирати појас заштитног зеленила аутохтоног састава у ширини од најмање 50,0 m према заштићеном подручју ПИО „Вршачке планине“;
 - Зелени појас у целини треба да садржи најмање 50% аутохтоних дрвенастих врста (жбуња и дрвећа) уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенастих врста и појас травне вегетације;
 - Користити претежно лишћаре, при чему у спрату дрвећа учешће листопадних врста треба да буде минимално 80%;
 - Пројектовање приступних путева не планирати преко заштитног зеленила;
- Очувати природност и континуитет потока са приобаљем, избегавати његово попљочавање или бетонирање, а за утврђивање обала (уколико је неопходно) користити природне материјале (камен, шљунак).
- Осветљење усмерити на приступне путеве и друге површине које захтевају осветљеност, са заштитом која спречава расипање светла ка небу и заштићеном подручју ПИО „Вршачке планине“.
- У складу са Законом о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“.
- У зони непосредног утицаја на заштићено подручје ПИО „Вршачке планине“, односно станишта обухваћена заштићеним подручјем, у појасу ширине од најмање 200m од границе заштићеног подручја не планирати складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање отпада и других загађујућих материја. На овом делу простора неопходно је планирати мере за спречавање, односно смањење, контролу и санацију свих облика загађивања.
- Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са Законом о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода из уређаја за биолошко аеробно пречишћавање отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
- Планирати одвођење зауљене воде са манипулативних асфалтних површина до места одговарајућег предtretмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у реципијент.
- Планирати рецикулацију воде у максимално могућем обиму, у складу са Законом о заштити животне средине, чиме се поштује одредба наведеног члана према којој свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим се смањује потрошња ресурса. Обезбеђивање рецикулације се превасходно односи на воду која би се користила за снабдевање базена у оквиру аква парка, уз примену неопходног степена пречишћавања, а у случају повремених испуштања у природни реципијент квалитет пречишћеног ефлуента обезбедити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.
- Поред забрана и ограничења која се односе на доспевање загађујућих материја у водно тело, у природни реципијент не планирати испуштање вода неогговарајућег минералног састава, као и термички загађених вода у складу са Законом о водама.

- Приликом обављања радова испоштовати и друге обавезе везане за члан 97. Закона о водама који се, између осталог, односи на забрану угрожавања подземних вода, те се на нижим теренима приликом пројектовања и градње морају применити посебне мере хидроизолационе заштите.
- Одлагање евентуалног вишка биомасе са виноградарског комплекса планирати ван зоне утицаја на заштићено подручје и друге еколошки осетљиве делове простора, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
- У случају коришћења енергетског потенцијала отпадних материја или као секундарних сировина, управљање отпадом планирати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије и сродних законских аката. Привремено одлагање отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора.
- Предвидети одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу предметног комплекса у складу са Законом о пољопривредном земљишту који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације.
- Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом Закона о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за максимално могуће смањење загађивања ваздуха (спречавање распростирања загађујућих материја, одстрањивање емитованих гасовитих и честичних материја на безбедан начин).
- Обезбедити поштовање и осталих одредби везаних за безбедност по животну средину у обављању предметних активности примењујући друге позитивне прописе, нпр. Закон о заштити од пожара, као и осталу референтну регулативу.
- Ниво емитоване буке усагласити са захтевима Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини.
- У складу са Законом о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.
- За објекте је потребно прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, број 68/19).

7.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту на предметном простору, у обухвату Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама, важе следећи услови:

- инвеститори су у обавези да за све урбанистичке пројекте и локацијске дозволе за све грађевинске објекте (пословне, производне, складишне, економске, услужне, инфраструктурне и сл.) на целом обухвату Плана прибаве појединачно археолошке услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву **ТОКОМ** извођења свих земљаних радова (на изградњи грађевинских и инфраструктурних објеката и комуналне и друге инфраструктурне мреже) о трошку инвеститора, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора;

- извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- формирање различитих зона туристичке понуде планирати тако да се дуж постојеће саобраћајнице задржи „зелени појас“ који чине постојећи засади винограда и дрвећа, како би се визуелно очувао идентитет историјског виноградарског пејзажа; формирање комплекса „дворца“ планирати у сведеним габаритима, у складу са важећим планским документима.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења, која важе за све целине и зоне у обухвату Плана, су следећа:

- При пројектовању конструкције објеката високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/18), а конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине VII-VIII степена сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98), за повратни период од 475 година.
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налази не униште и не оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- Инвеститори су у обавези да за све урбанистичке пројекте и локацијске дозволе за све грађевинске објекте (пословне, производне, складишне, економске, услужне, инфраструктурне и сл.) на целом обухвату Плана прибаве појединачно археолошке услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара.
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити 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 („Службени гласник РС“, број 22/15).
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором - објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06).

- При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
 - Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
 - Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
 - Ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објекта.
 - Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.
 - Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. за купатило и санитарни чвор).
 - Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
-
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.
 - За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у поглављу „I Правила уређења“, у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.
 - На свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ФУНКЦИОНАЛНИМ ЗОНАМА

Планом су дата правила грађења по функционалним зонама, за директну примену Плана, односно за разраду урбанистичким пројектима.

2.1. ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ КОРИДОРА

У оквиру зоне саобраћајних коридора, коридори општинских путева и приступних саобраћајница представљају површине јавне намене, за које су правила уређења и грађења дата у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

Интерне приступне саобраћајнице су садржаји остале намене и у обухвату Плана су заступљене на две локације:

- интерна приступна саобраћајница (запад) - приступ комплексу „дворац“ и
- интерна приступна саобраћајница (исток) - приступ еко-туристичком комплексу.

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу интерних приступних саобраћајница дати су у оквиру тачке „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре са условима за прикључење и условима за уређење зелених и слободних површина“, у подтачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“.

2.2. ЗОНА ЕКО-ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА

Зона еко-туристичког комплекса је овим Планом дефинисана као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац. Простор је оквирно подељен на четири основне намене:

- аква парк,
- површине за спорт и рекреацију,
- еко-туристички комплекс и
- зелене површине у зони еко-туристичког комплекса.

Ова подела ће у наредном периоду бити прецизније дефинисана кроз израду једног или више урбанистичких пројеката, у складу са конкретним захтевима инвеститора, односно будућих корисника простора.

Планом дефинисано грађевинско земљиште у виду јединствене грађевинске парцеле је могуће у будућности делити према функционалним захтевима, а кроз израду пројеката парцелације и/или препарцелације.

Приликом израде урбанистичких пројеката и пројеката парцелације и/или препарцелације морају се испоштовати урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Врста и намена објеката

У зони еко-туристичког комплекса могу се градити спортско-рекреативни терени и објекти, туристички и угоститељски објекти, као и трговински, пословни и услужни објекти компатибилне намене, који задовољавају услове заштите предеоних одлика и животне средине.

Могућа је изградња следећих главних објеката:

- Објекти за спорт и рекреацију - отворени и затворени спортски терени и објекти (отворени и затворени базени, аква паркови, спортске сале, терени за мале спортове, тениски и голф/мини голф терени, теретане, куглане, јахалишта, итд.), као и пратећи садржаји у функцији спорта и рекреације (пословне просторије, свлачионице и гардеробе, купатила, сауне, соларијуми и др.);
- Туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге смештаја и/или исхране (хотели, хостели, виле, апартмани, бунгалови, ресторани, кафетерије, посластичарнице и сл.);

Други објекти на парцели

- помоћни објекти: портирнице, гараже, оставе, надстрешнице и сенила и сл.
- инфраструктурни објекти: бунари, трафостанице, мерно-регулационе станице, агрегати, пумпе, хидранти, уређаји за пречишћавање отпадних вода и сл.

У овој зони компатибилни садржаји су: објекти културе, пословни објекти, као и рекреативно-забавни садржаји (забавни и тематски паркови, објекти за авантуристичке активности, летње позорнице, дечја игралишта, видиковци и сл.), а није дозвољена изградња стамбених, производних, складишних и економских објеката.

Објекти могу да се граде као слободностojeћи и у прекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За еко-туристичку зону Планом се образује јединствена грађевинска парцела БЗ (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). То је уједно и максимална величина парцеле.

У складу са потребама, могуће су парцелација и препарцелација, при чему је минимална величина парцеле у овој зони 4500 m², са ширином уличног фронта од минимално 30,0 m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

У случају накнадне парцелације/препарцелације, предња грађевинска линија је увучена у односу границу парцеле интерног приступног пута за мин. 5,0 m, а грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони еко-туристичког комплекса треба испоштовати максимални индекс заузетости или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 25%¹, односно 60%, ако се рачунају и отворени базени, спортско-рекреативни терени, игралишта, саобраћајне и паркинг површине.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,5.
- У склопу парцеле/комплекса/зоне обезбедити минимално 40% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За објекте у зони еко-туристичког комплекса треба испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине² макс. 8,0 m, а изузетно могу бити и виши, ако то изискују функционални и обликовни захтеви (спортска сала, базен, тобогани и сл.), али не виши од 12,0 m;
- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине макс. 8,0 m;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.
- Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висине у складу са технолошким потребама.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске 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 (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

¹ У овај индекс заузетости се не рачунају отворени базени, спортско-рекреативни терени и дечија игралишта

² Висина објекта од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта), тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта, односно највише тачке на крову/објекту

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта за спорт и рекреацију, угоститељске и компатибилне услужне делатности, са одређеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главних објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта и објеката у прекинутом низу је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ свакој грађевинској парцели/комплексу мора бити решен са јавног пута, односно интерне приступне саобраћајнице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцеле/комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру зоне, односно сопствене парцеле/комплекса.

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, а за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m.

За конкретне садржаје и случајеве паркинзи се прорачунавају/димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретне садржаје.

Нормативи паркирања за све туристичко-угоститељске и спортско-рекреативне садржаје зависе од броја и различитости садржаја који се планирају, степена привлачења - генерисања паркинг потреба и других саобраћајно-економских параметара. Коначан број површина за стационарни саобраћај захтева детаљнију анализу уз врло прецизне улазне параметре, који ће бити познати приликом израде урбанистичких пројеката. Опште препоруке се могу дефинисати кроз нормативне референце од: 0,5-1,0 ПГМ/100 m² корисног простора, тј. нето површине за хотелске и остале смештајне капацитете (у зависности од класификације објеката), 1 ПГМ/4-12 седишта за угоститељске садржаје, 1ПМ/18 седишта + 1 ПГМ БУС/400 седишта за спортско-рекреативне садржаје. За садржаје пословног типа основна препорука која произилази из степена моторизације (СМ) и локалних услова је 1 ПМ/70 m² корисне (нето) површине пословног простора.

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, као и одговарајући број паркинг места за паркирање возила којима управљају особе са инвалидитетом.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном активношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле.

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 реципијенту.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонско обликовање објеката, њихова материјализација, међусобни односи, као и целокупан карактер еко-туристичког комплекса мора бити у складу са савременом интерпретацијом архитектуре поднебља, која ће допринети вредностима карактера предела и дати додатну вредност коришћењу обронака Вршачких планина.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему је неопходно успоставити хармоничан однос са окружењем (историјски предео Вршачких винограда).

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитетонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени и уз одговарајуће партерно решење (попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/садржај, а избор материјала вршити имајући у виду конкретну намену објекта, уз обезбеђивање техничких, санитарно-хигијенских и противпожарних услова.

Парцеле, односно комплекси, се могу ограда живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградају. Врата и капије на огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Такође, дозвољено је и засебно оgraђивање спортских терена заштитном транспаретном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

На улазима у аква парк, ако-туристички комплекс и др. целине, испред главне фасаде објеката или према јавној површини – општинском путу број 111) могуће је поставити јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

2.3. ЗОНА КОМПЛЕКСА „ДВОРАЦ“

За уређење и изградњу у зони комплекса „дворац“ обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, а према дефинисаним урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу, мерама заштите и општим правилима грађења датим овим Планом.

Врста и намена објеката

Главни објекат

- „дворац“ је вишенаменски туристички објекат, који може да садржи: конгресну салу, ресторан, апартмански и собни смештај, мини спа центар и сличне садржаје, који ће се допуњавати и мењати у складу са потребама корисника и условима из овог Плана.

Други објекти на парцели (у функцији главног објекта)

- помоћни објекти: портирница, гараже, оставе, надстрешнице и сенила и сл.,
- инфраструктурни објекти: бунар, трафостаница, мерно-регулациона станица, агрегати, пумпе, хидранти, уређај за пречишћавање отпадних вода и сл.

У овој зони компатибилни садржаји су: објекти културе, пословни, угоститељски објекти, отворени спортско-рекреативни терени и игралишта, а није дозвољена изградња стамбених, производних, складишних и економских објеката.

Објекти могу да се граде као слободностојећи (атријумски) и у прекинутом низу.

Услови за формирање грађевинске парцеле

За комплекс „дворац“ Планом се образује јединствена грађевинска парцела Б4 (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). Није дозвољена накнадна парцелација, тј. уситњавање парцеле предвиђене за ову намену.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености парцеле

У зони комплекса "дворац" треба испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 20%³, односно 40%, ако се рачунају и отворени базени, спортско-рекреативни терени, игралишта, саобраћајне и паркинг површине.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,4.
- У склопу парцеле обезбедити минимум 60% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

За објекте у зони комплекса „дворац“ треба испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објекта, које за одређену намену објекта износе:

- Главни објекат је спратности макс. П+Пк (приземље и поткровље) или укупне висине⁴ макс. 14,0 m. Изузетно, поједини делови објекта могу бити и виши, ако то изискују функционални и обликовно-естетски захтеви (наглашене вертикале, видиковци и сл.), али укупне висине не веће од 20,0 m и површине у основи не веће од 20% укупне површине хоризонталног габарита објекта;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.
- Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висине у складу са технолошким потребама.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске 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 (кота заштитног тротоара) и то:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- уколико се испод приземне етаже налази подрум или сутерен, могућа је изградња високог приземља, при чему кота пода високог приземља може бити највише 3,0 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара).

С обзиром да је дворац специфичан објекат, чијем се визуелном изразу мора посветити нарочита пажња, висина назитка поткровне етаже, као и укупан број етажа, нису лимитирани, али се приликом обликовања објекта, спратност (укупан број етажа) и висина појединих делова објекта морају уклопити у максималну дозвољену висину за корпус објекта, односно његове наглашене делове.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели може бити изграђен само један главни објекат – "дворац".

Могу се градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главног објекта.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите. Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, а од објекта "дворац" минимална удаљеност других објекта је 15,0 m.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

³ У овај индекс заузетости се не рачунају отворени базени, спортско-рекреативни терени и дечија игралишта

⁴ Висина објекта од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта), тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта, односно највише тачке на крову/објекту

Планом је дефинисана интерна приступна саобраћајница, од општинског пута број 102 до комплекса "дворац", са коловозом ширине мин. 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине мин. 7,0 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса "дворац" могу се извести са различитим ширинама (у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле комплекса "дворац" ширина колске саобраћајнице је мин. 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се обезбедити одговарајући паркинг простор у оквиру комплекса "дворац", изван површине јавног пута. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0m, док је за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m.

Паркинзи се прорачунавају/димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретне садржаје.

Нормативи паркирања за све туристичко-угоститељске и спортско-рекреативне садржаје зависе од броја и различитости садржаја који се планирају, степена привлачења - генерисања паркинг потреба и других саобраћајно-економских параметара. Коначан број површина за стационарни саобраћај захтева детаљнију анализу уз врло прецизне улазне параметре, који ће бити познати приликом израде урбанистичког пројекта. Опште препоруке се могу дефинисати кроз нормативне референце од: 0,5-1,0 ПГМ/100 m² корисног простора, тј. нето површине за хотелске и остале смештајне капацитете (у зависности од класификације објеката), 1 ПГМ/4-12 седишта за угоститељске садржаје, 1ПМ/18 седишта + 1 ПГМ БУС/400 седишта за спортско-рекреативне садржаје. За садржаје пословног типа основна препорука која произилази из степена моторизације (СМ) и локалних услова је 1 ПМ/70 m² корисне (нето) површине пословног простора.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Ширина пешачке стазе у оквиру комплекса је мин. 1,5 m. При изградњи површина намењених јавном коришћењу морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике.

Архитектонско обликовање и материјализација

Амбициозно замишљен, објект „дворац“ представља потпуно нов садржај на овом простору, који је валоризован као вековима стваран историјски виноградарски пејзаж и који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца. Стога се обликовању и материјализацији овог објекта мора посветити изузетна пажња. Са једне стране мора се максимално сачувати идентитет предела Вршачког виногорја, а са друге стране тежити савременој интерпретацији архитектуре поднебља, која ће допринети новом укупном визуелно-естетском доживљају.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан или савременији начин, али архитектонско обликовање и материјализација објекта морају тежити успостављању хармоничног односа са окружењем.

У погледу архитектонског обликовања, при избору боја и материјала за фасаде, усагласити све објекте у комплексу међусобно, тако да са одговарајућим партерним решењем

(попличавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Испред главне фасаде објекта (према јавној површини – општинском путу број 102) могуће је поставити јарболе и рекламни тотем у оквиру зелене или попличане површине, тако да не ометају саобраћај, висине макс. 10,0 m.

Такође, сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова, као и услова противпожарне заштите.

Парцела, односно комплекс, се могу ограда живом зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,5 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграда функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, односно комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Кроз израду урбанистичког пројекта, уз архитектонско-урбанистичку разраду локације, извршиће се и анализа архитектонског обликовања и материјализације објекта „дворац“, као и других радова, који утичу на архитектонске и визуелно-естетске карактеристике целине (заштитна ограда, партерно и хортикултурно уређење), што ће кроз претходно прибављање услова, а потом и прибављање сагласности надлежне установе за заштиту споменика културе, потврдити његову компатибилност са окружењем.

2.4. ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР И ИЗЛЕТЕ

Ова зона обухвата две локације, а у оба случаја се ради о уклапању затеченог стања у шире окружење, тако да нису предвиђени изградња нових објеката и садржаја на овом простору. Могући су реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката, директном применом урбанистичких параметара, односно правила уређења и грађења из овог Плана.

Врста и намена објеката

Главни објекат - кућа за одмор и излете (кућа за одмор и повремени боравак власника, односно туристички објекат за одмор и ноћење, тј. зграда за краткотрајни боравак излетника).

Други објекти на парцели (у функцији главног објекта)

- помоћни објекти: портирница, гаража, остава, базен, надстрешница и сл.,
- инфраструктурни објекти: бунар, агрегат, пумпа, и сл.

Објекти могу да се граде као слободностојећи.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Задржава се постојећа парцела (к.п. 22848 КО Вршац), односно парцела Б5 дефинисана овим Планом (графички приказ „2.6. План грађевинских парцела“ и тачка „4.2. План парцелације“). Није дозвољена накнадна парцелација, тј. уситњавање парцела предвиђених за ову намену.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Грађевинским линијама је ограничена површина унутар које је могућа изградња објеката. Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинске линије су дефинисане координатама преломних тачака и приказане су у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености парцеле

Индекс заузетости парцеле је дефинисан грађевинским линијама постојећих објеката, које се задржавају:

- за к.п. 22848 КО Вршац индекс заузетости је макс. 24%,
- за ГП Б5 индекс заузетости је макс. 3%.

Индекс изграђености парцеле је дефинисан грађевинским линијама и спратношћу постојећих објеката, који се задржавају:

- за к.п. 22848 КО Вршац индекс изграђености је макс. 0,24,
- за ГП Б5 индекс изграђености је макс. 0,05.

Грађевинске линије и спратност објеката су приказани у графичком прилогу „2.3. Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратност објеката“.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Задржава се затечено стање, тј. постојећа спратност и висина објеката:

- за к.п. 22848 КО Вршац главни објекат је спратности макс. П (приземље) или укупне висине⁵ макс. 7,0 m.
- за ГП Б5 главни објекат је спратности макс. По+П+1 (подрум+приземље+спрат) или укупне висине⁶ макс. 10,0 m.
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.
- Инфраструктурни објекти су макс. спратности П (приземље), а висина у складу са технолошким потребама.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор и излете дозвољена је изградња само једног главног објекта. У суштини, задржавају се постојећи главни и помоћни објекти, а евентуална изградња инфраструктурних објеката, могућа је у складу са потребама и условима из овог Плана.

Обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Задржавају се постојећи приступи парцелама. Паркирање возила за сопствене потребе обезбедити у оквиру своје парцеле.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу високе амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Грађевинска парцела се може ограђивати само живом зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 2,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне

⁵ Висина објекта од нулте коте објекта, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

⁶ Висина објекта од нулте коте објекта, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

ограде. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије.

Правила за реконструкцију, адаптацију и санацију постојећих објеката

Реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката су дозвољени, у оквиру планиране намене, правила грађења и других услова дефинисаних овим Планом.

У случају објекта на к.п. 22848 КО Вршац могућа је замена постојећег објекта новим објектом истог хоризонталног и вертикалног габарита, уз поштовање урбанистичких параметара и других услова датих овим Планом.

2.5. ВИНОГРАДАРСКО-ВОЋАРСКА ЗОНА

У виноградарско-воћарској зони, односно на пољопривредном земљишту у обухвату Плана, није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта.

Евентуално, могућа је изградња инфраструктурних објеката и објеката у функцији побољшања услова виноградарско-воћарске производње (трафостанице, бунари, заливни системи, противградне мреже, и сл.), који не изискују промену намене земљишта.

Парцеле пољопривредног земљишта, односно функционалне целине у оквиру плантажа, се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,0 m. Ограда и стубови ограде се постављају на парцели власника ограде, на удаљености од минимум 1,0 m од границе суседне парцеле, а изузетно и мањој, односно на међи, уколико се прибави сагласност суседа. Постављање ограде од границе парцеле некатегорисаног/атарског пута мора бити на удаљености која обезбеђује слободни профил пута за меродавно возило (радна машина) од мин. 7,0 m. Забрањује се постављање пуне, тешке и масивне ограде.

2.6. ЗОНА ШУМЕ

У зони шуме (на шумском земљишту у обухвату Плана) није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта. Дозвољена је изградња само инфраструктурних објеката у складу са условима из овог Плана, као и уређење излетничких стаза на трасама шумских путева и стаза, уз евентуално отварање нових траса само на неопходним краћим деоницама. Стазе уредити за потребе кретања пешака, јахача и планинских бициклиста.

На делу шумског земљишта се налази амфитеатар на отвореном.

Амфитеатар на отвореном

Амфитеатар на отвореном је уређена зелена површина у виду летње позорнице, односно учионице отвореног типа. Уколико се простор амфитеатра на отвореном уређује и допуњава урбаним мобилијаром потребно је користити природне материјале, како се фокус у простору не би пребацивао на „нове“ елементе. Уколико се буду формирале стазе у простору формирати их од декоративног ломљеног камена укопаног у тло. Уколико се у простор амфитеатра уводи осветљење користити соларно осветљење које јачином неће ометати живи свет.

На шумском земљишту у обухвату Плана није дозвољена изградња спортских терена од непорозног застора, спортских хала, балона и других објеката које подразумева Закон о спорту („Службени гласник Републике Србије“, број 10/16).

2.7. ЗОНА ПОТОКА И КАНАЛА

У зони потока и канала (на водном земљишту), није дозвољена изградња објеката, који изискују промену намене земљишта. Коридор потока/канала представља површину јавне намене, за коју су правила уређења и грађења дата у тачки „6. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене“.

У складу са условима заштите природних добара, неопходно је очувати природност и континуитет потока са приобаљем, избегавати његово попличавање или бетонирање, а за утврђивање обала (уколико је неопходно) користити природне материјале (камен, шљунак).

3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Примењена инжењерско-геолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских и других објеката ради дефинисања инжењерско-геолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима. За подручје обухвата Плана нема детаљних података о инжењерско-геолошким истраживањима.

При пројектовању конструкције објекта високоградње обавезно је уважити могуће ефекте за земљотрес јачине VII- VIII степени сеизмичког интензитета према EMC-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објекта под сеизмичким дејством.

У складу са надлежностима Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај, Сектора за инвестиције и енергетику, у области геолошких истраживања, рударства и енергетике, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21), увидом у катастар активних истражних простора; лежишта и биланса минералних сировина и других геолошких ресурса и катастар експлоатационих простора и поља утврђено је да, на простору обухвата Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама, одобрење за истраживање има:

НИС АД Нови Сад

- локалитет: јужни Банат - истражни простор бр. 6176
- решење бр. 143-310-453/2020-03 од 31.12.2020. године - рок важења: 31.12.2023.
- решење издао: Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај
- минерална сировина/геолошки ресурс: нафта и гас

Овај истражни простор обухвата цео простор јужног Баната, а ова истраживања се могу вршити само у складу са важећом планском документацијом, односно тамо где су ове активности дозвољене. Активности на истраживању нафте и природног гаса на простору обухвата Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама нису планиране и нису дозвољене.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Израда пројекта парцелације, односно препарцелације неопходна је ради формирања једне или више грађевинских парцела, од одређеног броја катастарских парцела, за сваки од планираних садржаја/комплекса на грађевинском земљишту.

Планом су дефинисане локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и то за:

- зону еко-туристичког комплекса и
- зону комплекса „дворац“.

Урбанистички пројекат се може радити и по потреби, на захтев инвеститора.

Није предвиђена израда урбанистичког архитектонског конкурса у обухвату Плана.

5. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планом детаљне регулације постигнути су следећи урбанистички параметри и капацитети:

Планским решењем дефинисано је грађевинско земљиште за различите еко-туристичке садржаје и саобраћајне коридоре. Удео грађевинског земљишта у обухвату Плана је 18,24%.

Зона еко-туристичког комплекса заузима 19,20 ha, што је око 55,73% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 10,16% површине обухвата Плана.

Унутар зоне, површина за аква парк је око 19,48%, за спорт и рекреацију 13,33%, за еко-туристички комплекс 15,52%, а за зелене површине 51,67%, што ће уз зеленило унутар осталих садржаја од 40%, чинити укупно 13,63 ha зелених површина, тако да ће укупна озелењеност еко-туристичке зоне бити чак 70,99%.

Зона комплекса „дворац“ заузима 2,61 ha, што је око 7,58% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 1,38% површине обухвата Плана.

Зона кућа за одмор и излете заузима 1,58 ha, што је око 4,59% укупне површине грађевинског земљишта, односно око 0,84% површине обухвата Плана.

Изван планираних грађевинских парцела/зона (еко-туристичких и др. садржаја), саобраћајне површине (коридори општинских путева, приступних и интерних приступних саобраћајница) заузимају 5,86%, пољопривредне површине 73,69%, шуме и шумско земљиште 6,71%, а водотоци (поток и канал) 1,36% од укупне површине обухвата Плана.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама вршиће се:

- изработом пројеката парцелације и препарцелације,
- изработом урбанистичких пројеката за поједине садржаје и
- издавањем локацијских услова, грађевинских дозвола и решења о одобрењу извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола за садржаје за које су овим Планом утврђена правила уређења и грађења (директно спровођење).

Могућа је етапност (фазност) реализације Плана. Потребном пројектно-техничком документацијом ће се дефинисати обим изградње у свакој од планираних етапа.“

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват Урбанистичког пројекта за потребе изградње „дворца“, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, у Плану је означен као комплекс „дворца“ који обухвата грађевинске парцеле Б4 и Б1. Будућа грађевинска парцела Б4 обухвата највећим делом катастарску парцелу бр. 22799 КО Вршац и делове катастарских парцела бр. 22830 и 22800 КО Вршац. На грађевинској парцели Б4 планирана је изградња објекта „дворца“. Будућа грађевинска парцела Б1 обухвата целу парцелу бр. 22798 и делове

парцела бр. 22870/1 и 22875/2. На грађевинској парцели Б1 планирана је изградња интерне саобраћајнице односно приступног пута и улаз у комплекс „дворац“ са портирницом.

Изградња саобраћајног прикључка планира се на парцели бр. 22977 КО Вршац, на којој је општински пут број 102, који води до неколико насељених места као што су Месић, Куштиљ, Сочица, Јабланка и Војводинци.

Обухват урбанистичког пројекта кога чине парцеле бр. Б1 и бр. Б4 има површину од 31.270м² и поред највећег дела основне парцеле бр. 22799, њега чине и цела парцела 22798 као и делови парцела 22800, 22830, 22870/1 и 22875/1.

Будућа парцела Б4 је неправилног облика, постављена дужом страном правац југозапад-североисток и има дужину од 215,00м. Парцела се налази на терену са просечним нагибом од 6% према правцу југозапад-североисток, који прати и пад планираних колско-пешачких површина. Приступна саобраћајница на будућој парцели Б1 има просечан нагиб од 3%, такође према правцу простирања југозапад-североисток.

Према Плану детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист општине Вршац“, бр. 1/2024), предметна локација представља грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Вршац.

Обухват Урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1 - Г33 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

	x	y
Г1	524894.128	4994821.459
Г2	525033.730	4994974.618
Г3	525040.960	4994982.551
Г4	525041.299	4994982.259
Г5	525063.499	4995001.889
Г6	525091.789	4995032.739
Г7	525123.229	4995065.289
Г8	525127.069	4995067.349
Г9	525157.299	4995092.689
Г10	525192.219	4995099.559
Г11	525229.089	4995131.849
Г12	525264.209	4995163.259
Г13	525284.069	4995186.389
Г14	525287.679	4995193.089
Г15	525286.529	4995199.769
Г16	525264.084	4995231.617
Г17	525231.576	4995265.555
Г18	525206.530	4995292.001
Г19	525173.469	4995258.229
Г20	525139.309	4995223.549
Г21	525105.749	4995188.629
Г22	525055.549	4995132.489
Г23	525059.649	4995128.569
Г24	525063.739	4995124.649
Г25	525092.029	4995096.599
Г26	525112.348	4995077.057
Г27	525083.914	4995046.341
Г28	525054.979	4995016.629
Г29	525030.799	4994991.299
Г30	525029.562	4994992.312
Г31	525022.167	4994984.200
Г32	524882.827	4994831.327
Г33	524891.074	4994824.126

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Будућа грађевинска парцела Б4 обихвата највећим делом катастарску парцелу бр. 22799 КО Вршац и делове катастарских парцела бр. 22830 и 22800 КО Вршац. Грађевинска парцела бр. Б4 има површину од 26.182 м². На предметној парцели планирана је изградња „дворца“, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, спратности Су+П+Пк, а у делу Су+П+1+Т.

Бруто развијена површина планираног објекта је 4.469,85 м².

Регулационо и нивелационо решење

Предметним Планом детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама, у графичком прилогу Регулациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, грађевинске линије и спратности објекта, дефинисани су управо сви елементи на основу којих треба поставити објекат на парцелу. Управо су ти показатељи били водилја и испоштовани у највећем делу.

Објекат је постављен на удаљености од 415,4м од регулацине линије (јавног пута), као слободностојећи објекат на парцели, довољно удаљен од суседних парцела на којима нема објеката. Од суседне парцеле према северозападу удаљен је 66-68м. Од суседне парцеле према југоистоку удаљен је 29-35м, а од суседне парцеле са североистока удаљен је 77-80м. Све суседне парцеле су пољопривредно земљиште са вишегодишњим засадом винове лозе.

Претежна спратност објекта је Су+П+Пк, а у једном делу је Су+П+1+Т. Главни, затворени, део објекта је неправилног облика али се спољни габарит може уписати у правоугаоник димензија 27,9м са 61,6м, без приступног степеништа. Висина објекта у мерено на средњој куполи је 22,9м у односу на коту +0.00, односно 25,25м у односу на нулту коту заштитног тротоара. Како објекат нема сљеме меродавнији су венци испод главне и осталих купола и висина „тестерастог“ забата на једноводном крову према атријуму јер преовлађују у бочној-подужној силуети објекта. Висина венца главне куполе изнад видиковца је 16,42м у односу на нулту коту заштитног тротоара. Висина „тестерастог“ забата који затвара једноводни кров код атријума је 11,37 до 13,02м у односу на нулту коту заштитног тротоара. Кота +0.00 објекта је на апсолутној коти 151,36м. Апсолутна кота нулте коте заштитног тротоара је 148,98м, што одговара релативној коти од -2,37м.

Партер је пројектован тако да се омогући пролаз противпожарног возила, лаког доставног возила до 3,5т као и путничка возила. Колско пешачке стазе партера и заштитни тротоари завршно су обрађени адекватним поплочањем, односно каменом коцком и ломљеним каменом типа височица. Ближе окружење партера око објекта је прекривен травом и ниским растињем, ободно ветрозаштитним стаблима, а шире окружење шпалирима винове лозе, идентично суседним виноградарским парцелама.

Приступ парцели је преко новог саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу. Изградња саобраћајног прикључка планира се на парцели бр. 22977 КО Вршац, на којој је општински пут број 102, који води до неколико насељених места као што су Месић, Куштиљ, Сочица, Јабланка и Војводинци. Приступ објекту је планиран преко нове интерне саобраћајнице која је пројектована као двосмерна, ширине 5,5м, са радијусима кривина таквим да омогућавају приступ ватрогасним возилима као и доставним и путничким возилима.

Пројектован број паркинг места за путничка возила је 35+3 (3 за лица са инвалидитетом), као и аутобуса укупно 5, предвиђен је у појасу приступног пута, обострано, пошто је исти двосмеран, ширине 5,5м. Сва возила као окретницу могу користити плато испред улазне капије односно портирнице или евентуално искористити интерну колско-пешачку собилазницу око „дворца“. Обилазница око „дворца“ је једносмерна, ширине 4,0м.

Терен око „дворца“ је у нагибу тако да су потребни обимнији припремни радови на нивелисању површине терена на непосредној локацији „дворца“. Кота пода објекта ±0,00 је на апсолутној коти 151,36м н.м. терен на коме је пројектована једносмерна колско-пешачка саобраћајница око „дворца“ је у просечном нагибу од 6%.

Нивелационо решење саобраћајних површина дефинисано је висинским котама на теменим тачкама саобраћајница. Дате висинске коте су оријентационог карактера и могућа

су одступања до цца 10цм од датих кота у циљу побољшања техничког решења.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Будућа грађевинска парцела Б4 обихвата највећим делом катастарску парцелу бр.22799 КО Вршац и делове катастарских парцела бр. 22830 и 22800 КО Вршац. На грађевинској парцели Б4 планирана је изградња објекта „дворца“. Грађевинска парцела бр. Б4 има површину од 26.182 м². Она настаје спајањем делова парцела бр. 22799 са 23925м², бр. 22800 са 2149м² и бр. 22830 са 108м², што у збиру чини 26182м². На грађевинској парцели бр.Б1 планирана је изградња интерне саобраћајнице односно приступног пута и улаз у комплекс „дворац“ са портирницом. Површина грађевинске парцеле Б1 је 5088м². Она настаје спајањем делова парцела бр. 22870/1 са 163м², 22735/1 са 3105м² и целе парцеле бр. 22798 са 1820м², што у збиру чини 5088м².

Укупна заузетост парцеле објектом „дворца“ је 1489,71м², што чини индекс заузетости од 5,69%. Ако се у заузетост парцеле додају и колско-пешачке саобраћајнице са 2072м², индекс заузетости расте на 13,6%, што је далеко испод Планом дозвољених 20%, односно 40% са саобраћајницама. Укупно под зеленим површинама је 22.620м², односно 86,4% што је далеко изнад Планом предвиђеног минимума од 60%.

На предметној грађевинској парцели бр. Б4 планирана је изградња „дворца“, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, спратности Су+П+Пк, а у делу Су+П+1+Т. На предметној грађевинској парцели бр. Б1 планирана је изградња интерне саобраћајнице са паркинзима и улаз са портирницом, спратности П+0.

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА:

Објекат „ДВОРАЦ“ на парцели Б4				
ЕТАЖА	НЕТО (м²)	УКУПНО НЕТО(м²)	БРУТО(м²)	УКУПНО БРУТО(м²)
СУТЕРЕН	1029,39	3609,54	1441,33	4469,85
ПРИЗЕМЉЕ	1289,36		1489,71	
Пк+СПРАТ	824,72		1081,43	
ТЕРАСА	466,07		457,38	
колско-пешачке саобраћајнице			2072,0 м²	

Објект КАПИЈА СА ПОРТИРНИЦОМ на парцели Б1				
ЕТАЖА	НЕТО (м ²)	УКУПНО НЕТО(м ²)	БРУТО(м ²)	УКУПНО БРУТО(м ²)
ПРИЗЕМЉЕ	52,94	52,94	63,57	63,57
колско-пешачке саобраћајнице			3082,0 м²	

	парц. Б1 (планирано)	парц. Б4 (планирано)
површина парцеле	5.088 м ²	26.182 м ²
заузетост објектима	63,57 м ²	1.489,71 м ²
заузетост саобраћајницама и др.	3082 м ²	2072 м ²
степен заузетости (објекти)	1,25%	5,7%
степен заузетости (објекти и саобраћајнице)	61,8%	13,6%
индекс изграђености	0,012	0,17
зелене површине	2.006м ² (39,4%)	22.620м ² (86,4%)

	парцеле Б1 + Б4 (планирано збирно)
површина парцеле	31.270 м ²
заузетост објектима	1.553,28 м ²
заузетост саобраћајницама и др.	5154 м ²
степен заузетости (објекти)	6,95% (<20%)
степен заузетости (објекти и саобраћајнице)	21,45% (<40%)
индекс изграђености	0,14
зелене површине	22.620м ² (78,8%>60%)

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На парцели је обезбеђено 22.620м² зелених површина што износи 78,80% зеленила.

На слободној површини око објекта „дворца“ и колско-пешачких саобраћајница, предвиђено је формирање травњака смешом трава отпорних на гажење. Ободно, на неколико метара око кружне колско-пешачке саобраћајнице, предвиђено је формирање појаса са високим и средњим стаблима, а шире окружење шпалирима винове лозе, идентично суседним виноградарским парцелама. У делу око планиране интерне саобраћајнице, уз регулациону линију са југоисточне стране локације предвиђено је формирање појаса зеленила са учешћем средњих и ниских стабала и мањим процентом жбунастих врста.

Остале отворене површине, колско-пешачке саобраћајнице партера и заштитни тротоари завршно су обрађени адекватним поплочањем, односно каменом коцком и ломљеним каменом типа височица.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Простор, односно шире окружење ове локације, је релативно добро опремљен комуналном инфраструктуром. У путном појасу локалног пута ОП102 постоје водовод, дистрибутивни гасовод и оптички кабл за снабдевање погона винарије Драшковић која је у непосредној близини ове локације као и осталих потрошача у викенд зонама на путу за Месић. Погон винарије је опремљен са инсталацијом фекалне канализације и трафостаницом за електро снабдевање, што је било пресудно за добијање повољних техничких услова од надлежних дистрибутера. Прибављени су услови надлежних дистрибутера (дати су у прилогу као и у графичком прилогу– План комуналне инфраструктуре).

САОБРАЋАЈ

Колски саобраћај

Унутар грађевинске парцеле Б1 пројектована је интерна саобраћајница за приступ објекту „дворца“ и паркинзима а све према ситуационом решењу. Ширина интерне саобраћајнице је 5,5m. Саобраћајница има просечан нагиб од 3%, према правцу простирања југозапад-североисток. Саобраћајница је предвиђена у нивоу пешачких. Оивичење је предвиђено само према зеленим површинама ивичњацима висине 10cm у односу на

нивелету коловоза. Материјализација саобраћајнице је бетонска вибропресована са одговарајућом коловозном конструкцијом за осовинска оптерећења аутобуса, минибуса, путничких возила и лаких доставних возила до 3,5t.

Стационарни саобраћај

У оквиру парцеле Б1 за потребе посетилаца (туриста) и запослених пројектована су паркинг места за путничка возила са димензијама 2,5x5,0 m и са димензијама 3,7x5,0 m за особе са инвалидитетом. Предвиђено је укупно 38 паркинг места, од чега су 3 ПМ за особе са инвалидитетом, (у складу са чланом 33 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), потребно је 38 паркинг места - $=3662,48 / 100 = 38$), од тога 3 места за особе са инвалидитетом. Поред тога, предвиђено је и 5 паркинг места за аутобусе односно минибусеве.

У оквиру парцеле Б4 за потребе доставних возила предвиђен је улаз у Б део објекта са југоисточне стране, где се налази приступ магацинском простору, а излаз са северозападне стране. На парцели је предвиђено формирање кружног једносмерног тока око објекта "дворца" за потребе ватрогасног и доставног возила, а у складу са *Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).*

Пешачки саобраћај

Једина пешачка стаза у оквиру парцеле Б4 је стаза која се простире од фонтане до приступног степеништа у објекат. Стаза има ширину 4,4 м, укупне дужине око 37м, са 10 клупа, обострано постављених уз ивичњак на одмориштима. Њен застор изведен је поплочавањем противклизним каменим плочама типа височица, подужног пада до 7,4%, са одмориштима за клупе, 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 („Службени гласник РС” број 22/2015).

Простор око главног објекта и приступ у објекат нису предвиђени за интензивни моторизовани саобраћај, евентуално, доставна возила и то у одређено време као и организовани довоз специјалним возилима лица која се отежано крећу.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Вода ће се обезбедити у складу са условима ЈКП „2. Октобар“ Вршац ЕЈ „Водовод“. Потребни капацитети су:

- Санитарна отпадна вода $Q=2,63$ l/s
- Санитарна вода $q=1,10$ l/s
- Противпожарна вода $Q=15,00$ l/s

Објекат ће се прикључити на фекалну канализациону мрежу оближњег погона винарије „Драшковић“, који је повезан на колектор АЦØ300 у улици Куштиљски пут.

Атмосферске воде са крова се одводе преко олучних хоризонтала и вертикала у зелене површине на парцели. Атмосферске воде са колско-пешачких саобраћајница се одводе се до сепаратора масти и уља а потом у отворени реципијент, односно канал поред пута Вршац-Месић.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак објекта обезбедиће се у складу са условима „ЕПС Дистрибуција“, огранак Електродистрибуција Панчево. Кабловски трајни подземни прикључак – трофазни 250kW инсталисане снаге, односно, 200kW једновремене снаге са каблом РРОО-А 4x150mm². Називна струја главних осигурача 400А.

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак ће се обезбедити у складу са условима ПТ „Телеком Србија“ АД. У одговарајућој просторији поставити изводни орман, одакле предвидети развод инсталација

до јавне површине. Поред инсталационог кабла поставити и одговарајућу цев до утикачке кутије за оптички прикључак.

ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Гасни прикључак изводи и мерно регулациони сет обезбеђује и уграђује дистрибутер према својим техничким условима. Орман је израђен од челичног пластифицираног лима, са вратима са бравом и кључем и са отворима за читавање.

Укупне потребе гаса:

Максимална часовна потрошња природног гаса износи сса. 15 m³/h.

7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У фази израде пројектно-техничке документације за изградњу предметног објекта потребно је извршити испитивање тла и израдити геомеханички елаборат за конкретну локацију где је предвиђена изградња. Нарочито имајући у виду да будући објекат има сутеренске просторије и да може бити угрожен од подземних и оцедних вода.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08) за објекте комплекса „дворац“, инвеститори се обавезују да током израде пројектне документације поднесу Захтев за утврђивање потребе израде студије о процени утицаја на животну средину надлежном органу заштите животне средине, а у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину и наведеном Уредбом, као и пратећим подзаконским актима.

Изградња објекта и обављање делатности у објекту, мора се вршити без изазивања загађења односно деградирања животне средине.

Отпад који се генерише на парцелама Б1 и Б4, у обухвату урбанистичког пројекта, јесте комунални отпад настао у зони комплекса „дворац“, као и органски биоразградиви отпад. Одлагање комуналног отпада врши се у контејнеру за комунални отпад. Контејнери су смештени у оквиру парцела Б1 и Б4, у оквиру бетонираног проширења саобраћајнице, тако да је омогућен лак приступ комуналној служби. Отпад се празни периодично према распореду за одвоз смећа јавног комуналног предузећа.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу захтева „Монт Метал СН“ доо Вршац, у име инвеститора „Swisslion-Takovo“ доо Г.Милановац, је издао Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастарској парцели бр.22799 КО Вршац, број 176/2 од 28.02.2023.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту на предметном простору, у обухвату Урбанистичког пројекта за изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастарској парцели бр.22799 КО Вршац, важе следећи услови:

- обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (на изградњи грађевинских и инфраструктурних објеката и комуналне и друге инфраструктурне мреже) о трошку инвеститора. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је

извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора;

- извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора;

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

Увидом од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, у литературу и документацију Завода и констатовани су археолошки локалитети:

- Локалитет на источном ободу града – рекогностирањем је констатована керамика старчевачке културе;

- Капелско брдо – локалитет где је констатовано праисторијско насеље.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ

ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Пројектовани објекат је у зони комплекса Дворац која је обухваћена Планом детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут вршачким планинама.

Објекат је пројектован на парцели, као слободностојећи, на месту на коме због конфигурације терена у нагибу може да се гради.

Терен је на вршачком брегу, са стрмим подужним падом.

У комплекс Дворац се улази са постојећег пута Вршац - Месић к.п. 22977 к.о. Вршац и постојећим интерним, прилазним путем 22798 прилази се објекту Дворац. Интерни пут прелази преко постојећих парцела к.п. 22800 ; 22870/1 а предвиђен је и паркинг на кат. парц. 22875/1, то су све интерни путеви у комплексу.

Парцела испуњава све услове у урбанистичком смислу за изградњу објекта оваквог типа.

На парцелама у комплексу има довољно места за додатно паркирање а предвиђена је изградња улазне капије, израда фонтане и озелењавање. Околу су виногради.

Планирана градња не угрожава суседне објекте и не утиче на животну средину.

НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ

У складу са локацијом, могућностима парцеле и планираном наменом, а према претходним скицама, са којима се инвеститор сложио, урађено је идејно решење за изградњу објекта Су+П+Пк (у делу Су+П+1+Т) за вишенаменски туристички.

Објекат је „В“ категорије, класификационе ознаке 121202 (преко 400м²).

ПОЛОЖАЈ И ДИМЕНЗИЈЕ

Пројектовани објекат се налази одмакнут од регулационе линије и одмакнут је од суседних парцела.

Парцела је довољно велика и удаљеност објекта, (који је слободностојећи у плацу) до граница сопствене парцеле је више него довољна да обезбеди приватност.

Грађевинска линија увучена од регулационе линије на око 414,2м. У ближем окружењу нема објеката.

Положај објекта је приказан у графичком приказу; ситуациони план са диспозицијом.

Парцела на којој је пројектован објекат није правилног облика и има много преломних тачака. Дворац је у виноградима, на падини брега а приступни пут је постојећи, са насељског пута Вршац - Месић.

Због прилаза возилима до објекта, кроз сопствене парцеле предвиђено је уређење терена и израда улазне капије, фонтане и озелењавање.

Објекат је пројектован као самосталан објекат, спратности Су+П+Пк (у делу Су+П+1+Т).

Дворац је оријентисан подужно у правцу североисток-југозапад са наглашеним кулама по угловима објекта. Куле су покривене куполама са покривачем од бакарног лима. Над улазним делом објекта, на задњој етажи је отворена тераса са кружном кулом која је покривена централном куполом – видиковац. По ободу објекта издиже се атика са наглашеним зубцима. Фасадни зидови су обложени белим мермерним каменом типа височица - са наглашеним хоризонталним и вертикалним елементима у боји теракоте од печене опеке. Сокла објекта је предвиђена у камену који је у усклађен са тоном облога на фасади.

Овако постављеним пројектованим објектом, који ће служити у сврху промоције вина и виноградарства, за изложбе, за повремене сликарске колоније (6 атељеа за сликаре), као и за посете туриста који могу да уживају у погледу на град, вршачки брег и на околне винограде са тераса које су окренуте ка југозападу и североистоку.

Дворац има пројектоване две функционалне јединице, зона А и зона Б које имају излаз у атријум преко кога су повезане. Улазни централни део, са терасом и наглашеним стубовима је издигнут у односу на окони терен. (југозападна страна) Испод је улаз у тех просторије сутерена.

До улаза се приступа степеништем за пешаке које је централно постављено а бочно, са обе стране на терасу се долази приступним путем за аутомобиле и пешаке. Није предвиђено задржавање возила испред улаза. Са североисточне стране постоји улаз у приземље спољним степеништем у зону Б. Са обе бочне стране постоје врата за улаз и излаз у сутерен објекта доставним возилима, носивости до 3,5t.

Зона А

Предњи део објекта који је наглашен и доминантан, са улазом на југозападу, има следеће етаже и садржаје:

сутерен 640,24м²: отворени део 39,96м², затворени део 600,28м²;

приземље 883,38м²: отворени део 407,45м², затворени део 475,93м²;

поткровље и први спрат 434,10м²: отворени део 0,00м², затворени део 434,10м²;

тераса 466,07м²: отворени део 377,57м², затворени део 88,50м².

Зона Б

Задњи део објекта који има следеће етаже и садржаје:

сутерен 389,15 м²: отворени део 0,00 м², затворени део 389,15м²;

приземље 405,98 м²: отворени део 11,17м², затворени део 394,81м²;

поткровље и први спрат 390,62 м²: отворени део 255,47м², затворени део 135,15м²;

тераса 0,00 м²: отворени део 0,00м², затворени део 0,00м².

Објекат је неправилног облика који се може уписати у правоугаоник дим 61,60м×28,00м, без приступног степеништа испод централне куполе.

венац видиковца: X= 14,14м (165,50м.н.в).

централна највиша купола до врха: X= 18,97м (170,33м.н.в.)

остале куполе:

2 ком улаз зона А до врха: X= 17,67м (169,03м.н.в.)

2 ком улаз зона Б до врха: X= 16,04м 167,40 м.н.в

Једноводни кровови:

зона „А“ - пад ка атријуму

слеме +9.00м (160.36 м.н.в.)

стреха +5.50м (156.86 м.н.в.)

зона „Б“ - пад ка тераси

слеме +10.13м (161.49 м.н.в.)

стреха +7.31м (158.67 м.н.в.)

Кота 0,00 је кота пода приземља 151,36 м.н.в.- на улазном делу, који је издигнут ради наглашеног прилаза у односу на околни најнижи терен

Бруто развијена грађевинска површина објекта је 4.469,85 м²

Нето корисна површина је 3.609,54 м²

САДРЖАЈ ОБЈЕКТА:

Сутерен:

зона А: изложбени простор, санитарни чвор, техничке просторије, степенишна комуникација;

зона Б: архива, соба за одмор запосленог са санитарним чвором, техничке просторије, степенишна комуникација и комуникација за доставна возила;

Приземље:

зона А: изложбен простор, степенишна комуникација, атријум са фонтаном, прилазно степениште и прилаз за возила и пешаке, тераса;

зона Б: приступни хол са фонтаном, санитарни чвор и остава, степенишна комуникација и прилазно степениште;

Поткровље и први спрат:

зона А: галерија, 6 атељеа сваки са санитарним чвором и степенишна комуникација;

зона Б: канцеларије, степенишна комуникација и тераса;

Тераса:

зона А: отворена тераса и видиковац – кружна кула под централном куполом, степениште;

зона Б: нема објекта на тераси у овој зони.

Табеларни приказ дат је у графичкој документацији.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА:

Објекат је у статичком смислу пројектован као бетонска конструкција димензионисана и армирана по прописима за ову врсту објеката.

Објекат је слободностојећи и нема утицаја на суседне објекте.

Темељна плоча, хоризонталне пуне плоче, стубови, греде и зидна платна су од армираног бетона. Димензионисање ће бити прилог у статичком прорачуну за грађевинску дозволу.

При пројектовању конструкције објекта, у статичком прорачуну носећих елемената водити рачуна о условима, препорукама и захтевима који се односе на овакву врсту објеката.

Приликом извођења објекта обавезно ангажовати одговорна лица и уколико је потребно консултовати главног пројектанта или друго стручно лице ради прибављања упутстава и разјашњења других важних или нејасних детаља.

Унутрашња степеништа су од челичних профила са газиштима од тврдог дрвета, усклађена са прописима за пп заштиту (пп премази).

Подна плоча је армирано-бетонска.

МАТЕРИЈАЛИ И ОБРАДА:

За изградњу објекта користиће се стандардни материјали, уобичајени за ову врсту објекта. Начин уградње материјала је према прописима и стандардима за уградњу изабраних материјала. Овде су приказани пројектовани материјали али се инвеститору оставља могућност избора у складу са прописима.

Зидови:

Зидови су класична бетонска платна. Фасадни зидови су споља обложени белим мермерним каменом типа височица са наглашеним хоризонталним и вертикалним елементима у боји теракоте (црвена цигла). Сокла објекта је предвиђена у камену који је у усклађен са тоном облога на фасади.

Мањи унутрашњи зидови су од опекарских производа. Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу, глетују и боје у тону по жељи инвеститора. Зидови се облажу керамичким плочицама у просторијама где је то потребно.

Подови:

Спољна степеништа, терасе и предулази се облажу противклизном гранитном керамиком. Подови санитарних чворова су од класичних керамичких против клизних плочица. Подови унутрашњих простора су по избору инвеститора, а у сутерену је предвиђена кошуљица са одговарајућим слојевима хидроизолације.

Избор за обраду подова и зидова по просторијама оставља се инвеститору, по избору.

Унутрашња обрада просторија:

По избору инвеститора.

Унутрашња столарија:

По избору инвеститора.

Спољна столарија:

Прозори: Предвиђена је Алу столарија са термо прекидом, застакљена ниско емисионим стаклом, са аргоном 4+15+4мм. Тон боје по избору инвеститора.

Врата: спољна улазна врата масивна, дрвена. Тон боје по избору инвеститора.

Вода са крова:

Одводи се хоризонталама и вертикалама од бојеног пластифицираног лима или поцинкованог лима где год је могуће сакривена у фасади.

Кровне косине облажу се термоизолацијом, у делу где су атељеи.

Кровни покривач:

Зона „А“ - пад ка атријуму, једноводан, нагиб 22 °, кровне равни сакривене иза зидане атике са зупцима, дрвена кровна конструкција, покривач је фалцовани цреп;

Зона „Б“ - пад ка тераси, једноводан, нагиб 22 °, дрвена кровна конструкција, покривач фалцован цреп.

Куполе су кружне основе, метална конструкција, подашчане, покривач бакарни лим.

Термичка заштита:

Све према Елаборату енергетске ефикасности.

Хидроизолације - заштита:

У објекту је предвиђена хоризонтална хидроизолација подова објекта и вертикална хидроизолација изолација зидова од подне плоче сутерена до заштитног тротоара.

У мокрим чворовима предвиђена је хидроизолација зидова и подова испод завршне облоге керамиком.

Звучна изолација - заштита:

Наведени материјали имају функцију звучне изолације.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ:

Објекат је пројектован као, слободностојећи објекат на сопственој парцели, са наглашеним вертикалним кулама по угловима објекта. Куле су завршене куполама са покривачем од бакарног лима. Над улазним делом објекта, на задњој етажи је отворена тераса са кружном кулом која је завршена централном куполом – видиковцем.

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, допринесе успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу високе амбијенталне вредности ширег окружења у ком се грађевинска парцела налази.

По ободу објекта издиже се атика са наглашеним зупцима. Фасадни зидови су обложени белим мермерним каменом типа височица са наглашеним хоризонталним и вертикалним елементима у боји теракоте (црвена цигла). Сокла објекта је предвиђена у камену који је у усклађен са тоном облога на фасади.

Овако постављеним пројектованим објектом гледано из ваздуха, због специфичног терена и околних винограда формиран је дворца који је репрезентативан и служиће у сврху промоције вина, виноградарства, за изложбе, за повремене сликарске колоније (6 атељеа за сликаре и вајаре), као и за посете туриста који могу да уживају у погледу на град, вршачки брег и на околне винограде са тераса које су окренуте ка југозападу и североистоку.

На све четири стране су формирани отвори али је објекат довољно увучен од граница сопствене парцеле и не ремети коришћење суседних парцела.

Оријентација објекта и кровних равни не угрожава суседне објекте нити визуре.

Није угрожена приватност пројектованим објектом јер је непосредно окружење виноград.

Двориште и амбијент у дворишту формира се травнатим површинама, ниским жбунастим засадом, високим дрвећем и поплочавањем каменом.

Пешачки прилаз ће се формирати накнадно, уређењем дворишта које је у нагибу и то са југозападне стране објекта. Са североисточне стране терен је скоро раван а у близини међне линије, формираће се земљана косина уместо потпорног зида.

11. ИНФРАСТРУКТУРНА И КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ:

Колски саобраћај

Унутар грађевинске парцеле Б1 пројектована је интерна саобраћајница за приступ објекту „дворца“ и паркинзима а све према ситуационом решењу. Ширина интерне саобраћајнице је 5,5m. Саобраћајница има просечан нагиб од 3%, према правцу простирања југозапад-североисток. Саобраћајница је предвиђена у нивоу пешачких. Оивичење је предвиђено само према зеленим површинама ивичњацима висине 10cm у односу на нивелету коловоза. Материјализација саобраћајнице је бетонска вибропресована са одговарајућом коловозном конструкцијом за осовинска оптерећења аутобуса, минибуса, путничких возила и лаких доставних возила до 3,5t.

Стационарни саобраћај

У оквиру парцеле Б1 за потребе посетилаца (туриста) и запослених пројектована су паркинг места за путничка возила са димензијама 2,5x5,0 m и са димензијама 3,7x5,0 m за особе са инвалидитетом. Предвиђено је укупно 38 паркинг места, од чега су 3 ПМ за особе са инвалидитетом, (у складу са чланом 33 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), потребно је 38 паркинг места - $=3662,48 / 100 = 38$), од тога 3 места за особе са инвалидитетом. Поред тога, предвиђено је и 5 паркинг места за аутобусе односно минибусеве.

У оквиру парцеле Б4 за потребе доставних возила предвиђен је улаз у Б део објекта са југоисточне стране, где се налази приступ магацинском простору, а излаз са северозападне стране. На парцели је предвиђено формирање кружног једносмерног тока око објекта "дворца" за потребе ватрогасног и доставног возила, а у складу са *Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).*

Пешачки саобраћај

Једина пешачка стаза у оквиру парцеле Б4 је стаза која се простира од фонтане до приступног степеништа у објекат. Стаза има ширину 4,4 м, укупне дужине око 37м, са 10 клупа, обострано постављених уз ивичњак на одмориштима. Њен застор изведен је поплочавањем противклизним каменим плочама типа височица, подужног пада до 7,4%, са

одмориштина за клупе, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС” број 22/2015).

Простор око главног објекта и приступ у објекат нису предвиђени за интензивнији моторизовани саобраћај, евентуално, доставна возила и то у одређено време као и организовани довоз специјалним возилима лица која се отежано крећу.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Водоводна инсталација:

Нова, повезано на мрежу према условима ЈКП »Други октобар« водовод;

Инсталација канализације:

Нова, повезано на мрежу према условима ЈКП »Други октобар« водовод;

Електро инсталација јаке струје:

Нова, повезано на мрежу према условима ЕПС-а Панчево;

Гасна инсталација:

Нова, повезано на мрежу према условима дистрибутера.

Грејање:

Планирано је подно грејање, котао на гас или топлотна пумпа.

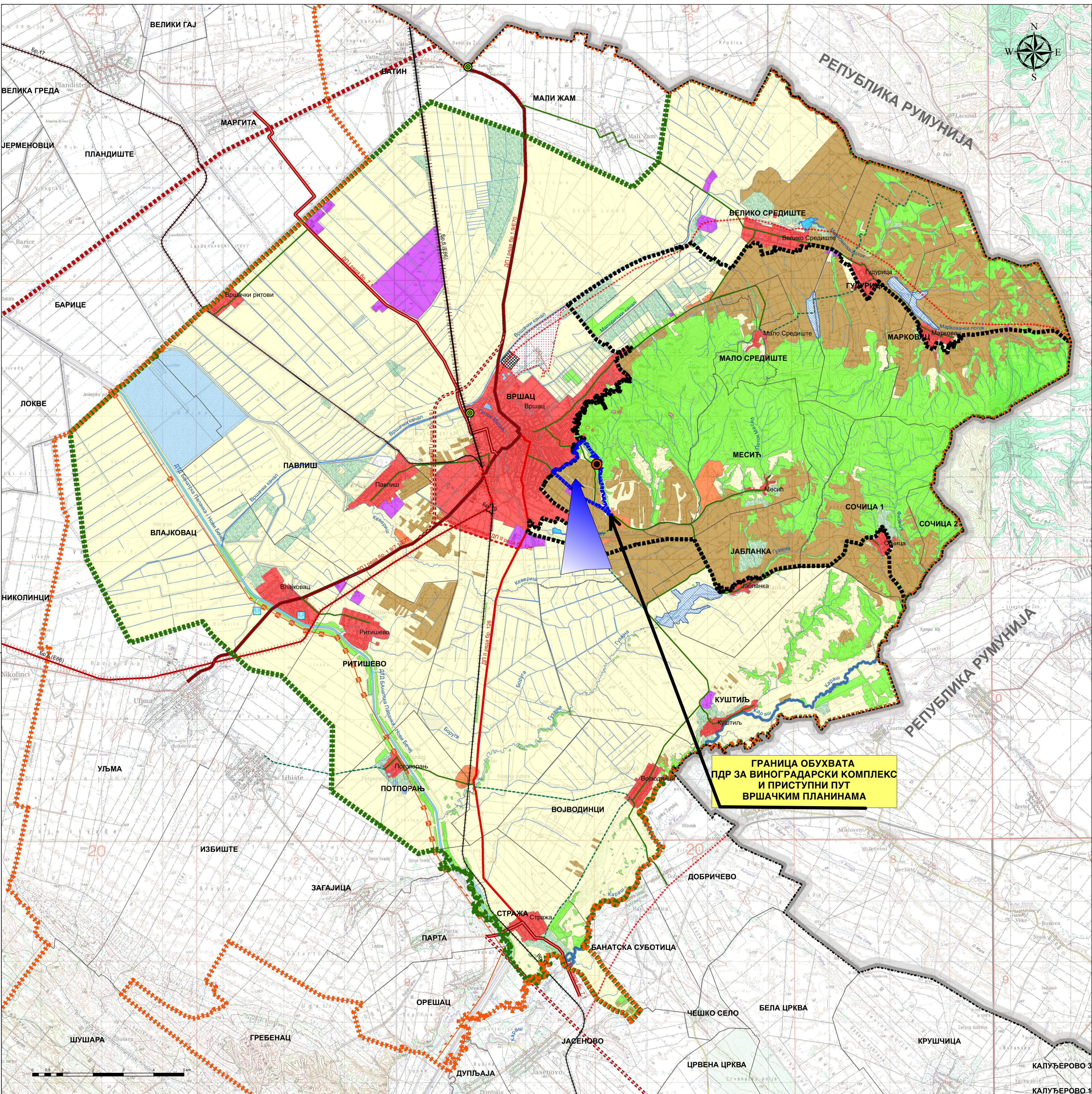
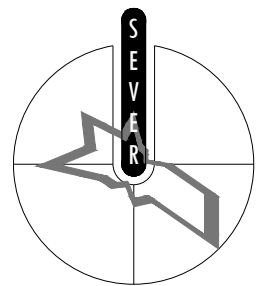
У Вршцу, март 2025.

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Милорад Ћирић



ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



- ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА**
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- Виноградско-воћарска зона
 - Ливаде и пашњаци
 - Риљак
 - Остало пољопривредно земљиште
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- Шуме и шумско земљиште
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- Река
 - Канал - пловни пут
 - Канал
 - Најмањи канали и водотоци
 - Језера и баре
 - Хидроакмулација
 - Хидроакмулација - планирано
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- Грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља
 - Површина за производне, складишне и остале пословне делатности
 - Зона кућа за одмор
 - Споменички комплекс Вршачке куле
 - Туристичко-рекреативни комплекс
 - Еко-туристички комплекс (грађевинско земљиште ће бити дефинисано кроз израду плана детаљне регулације)
 - Депонија
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- Аеродром
 - Магистрална железничка пруга
 - Магистрална железничка пруга - планирано
 - Локална железничка пруга
 - Локална железничка пруга - планирано
 - Међународни ДП 1. реда - аутопут - планирано
 - Међународни ДП 1. реда
 - Државни пут 1. реда
 - Државни пут 1. реда - планирано
 - Државни пут 2. реда
 - Државни пут 2. реда - планирано
 - Општински пут
 - Општински пут - планирано
 - Национална бициклистичка стаза - планирано
 - Канал - пловни пут
 - Пристижиште
 - Гранични прелаз
- ГРАНИЦЕ**
- Државна граница
 - Граница града Вршаца
 - Граница обухвата плана
 - Граница посебне намене
 - Граница катастарске општине

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

**ПРОСТОРНИ ПЛАН
ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ
ПРЕДЕЛА „ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ“**

- ИЗВОД -

РЕФЕРАЛНА КАРТА 1

ПОСЕБНА НАМЕНА ПРОСТОРА

R=1:50 000

Потпредседник Скупштине
Аутономне покрајине Војводине

ДАМИР ЗОБЕНИЦА

Покрајински секретар

ВЛАДИМИР ГАЛИЋ

1.1.

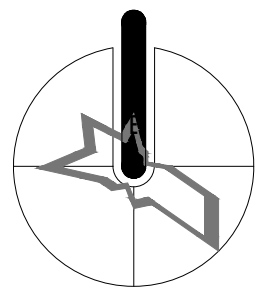
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ
PE URBAN AND SPATIAL PLANNING INSTITUTE OF VOJVODINA

директор
ПРЕДРАГ КНЕЖЕВИЋ дипл.правник

Одговорни планер
мр ВЛАДИМИР ПИХЛЕР дипл.инж.арх

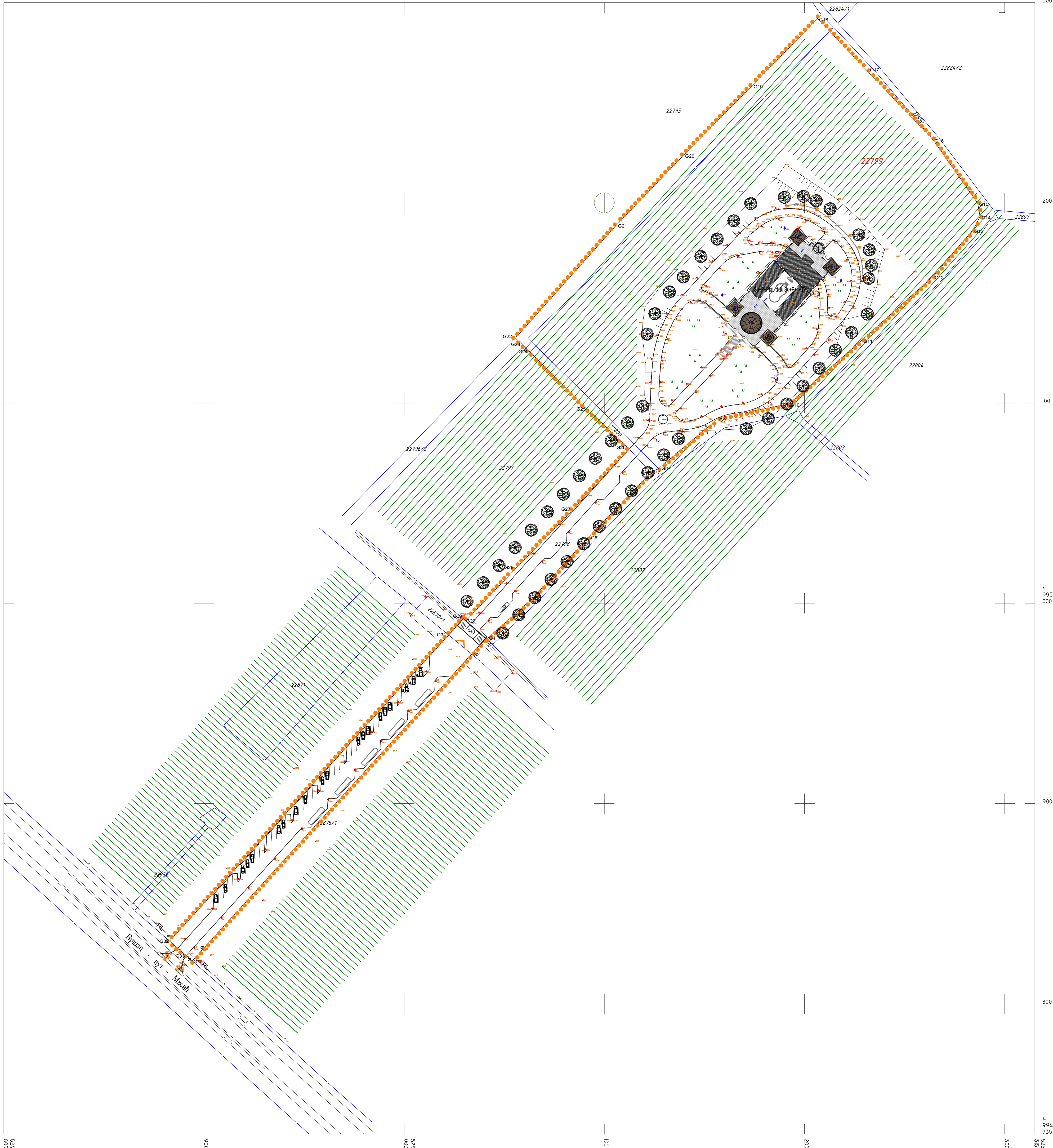
Нови Сад, 2021. године

MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE IZ OBLASTI INZINJERING I KONSALTING			
t: +381 (0) 212 4711 w: montmetal@gmail.com a: Zona Zvezdana br. Vršac, Strp. mbr. 00077038 jmb. 00026209			
odgovorni urbanista	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	
odgovorni projektant		potpis	
projektant saradnik		potpis	
investitor	SWISSLION-TAKOVO doo, Beograd		
objekat	Dvorac, višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)		
lokacija	Put za Mesic, Vršac, K.P. 22799, 22800, 22830, 22798, 22870/1 i 22875/1 K.O. Vršac		
vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT		
PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMENE PREDELA "VRŠAČKE PLANINE" - POLOŽAJ LOKACIJE U NASELJU			razmera broj lista
del. broj	17.1/2025	datum	mart 2025.



ГРАД ВРШАЦ
К.О. Вршац

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
парцеле бр. 22799



KOORDINATE GRANICE LOKACIJE:

BR.	X	Y
G1	524894.128	4994821.459
G2	525033.730	4994974.618
G3	525040.960	4994982.551
G4	525041.299	4994982.259
G5	525063.499	4995001.889
G6	525091.789	4995032.739
G7	525123.229	4995065.289
G8	525127.069	4995067.349
G9	525157.299	4995092.689
G10	525192.219	4995099.559
G11	525229.089	4995131.849
G12	525264.209	4995163.259
G13	525284.069	4995186.389
G14	525287.679	4995193.089
G15	525286.529	4995199.769
G16	525264.084	4995231.617
G17	525231.576	4995265.555
G18	525206.530	4995292.001
G19	525173.469	4995258.229
G20	525139.309	4995223.549
G21	525105.749	4995188.629
G22	525055.549	4995132.489
G23	525059.649	4995128.569
G24	525063.739	4995124.649
G25	525092.029	4995096.599
G26	525112.348	4995077.057
G27	525083.914	4995046.341
G28	525054.979	4995016.629
G29	525030.799	4994991.299
G30	525029.562	4994992.312
G31	525022.167	4994984.200
G32	524882.827	4994831.327
G33	524891.074	4994824.126

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- PREDMETNA PARCELA
- SUSEDNA PARCELA
- PREDMETNI OBJEKT
- RL - REGULACIONA LINIJA
- GL - GRADEVINSKA LINIJA
- ZELENA POVRŠINA - TRAVA
- ZAŠTITNO ZELENILLO
- VINOGRAD
- KAMENE KOCKE/PLOČE (B4-kolsko-pešačke staze)
- VIBROPRESOVANE KOCKE (B1-saobraćajnice)
- KOMUNALNI KONTEJNERI
- ULAZ U KOMPLEKS

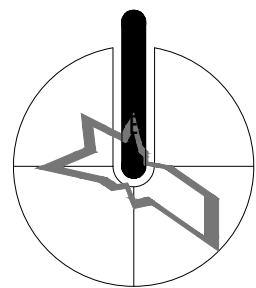
MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE IZDAJ INŽENJERING KONSALTING	
t: +381 62 312 471 e: montmetal@gmail.com a: Zvezda Zvezgova 3a, Vršac, Srbija, ulica: 10077038, jmb: 100026209	
odgovorni urbanista:	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.
odgovorni projektant:	
projektant saradnik:	
investitor:	SWISSLION-TAKOVO doo, Beograd
objekat:	Dvorac, višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
lokacija:	Put za Mesic, Vršac, K.P.: 22799, 22800, 22830, 22798, 22870/1 i 22875/1 K.O. Vršac
vrsta projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT
GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA	
razmera: 1:1000	
broj lista: 3	
del. broj:	17.1/2025
datum:	mart 2025.

Вршац: 15.01.2025. год.

Размера 1:1000

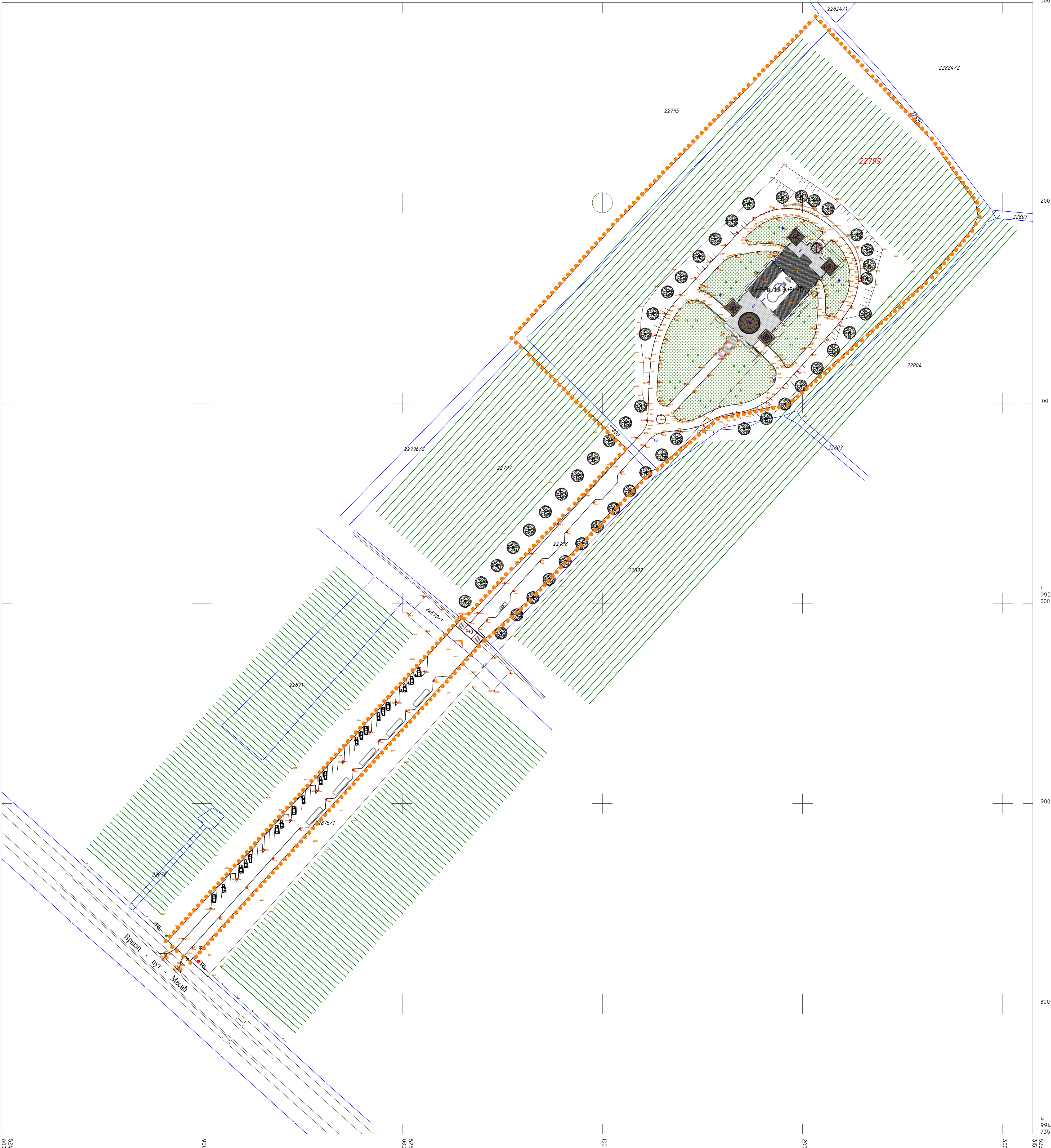
Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ" Алибунар

Директор: Александар Петков, инж-геод.



ГРАД ВРШАЦ
К.О. Вршац

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
парцеле бр. 22799



Вршац: 15.01.2025. год.

Размера 1:1000

Катастарско-топографски план изradio:
"ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ" Алибунар
Директор: Александар Петков, инж-геод.

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA PARCELU pr. br. B1 i B4 k.o. Vršac:

Објекат "ДВОРАЦ" на парцели B4				
ЕТАЖА	НЕТО (м²)	УКУПНО НЕТО(м²)	БРУТО(м²)	УКУПНО БРУТО(м²)
СУТЕРЕН	1029,39	3608,54	1441,33	4489,85
ПРИЗЕМЉЕ	1289,36		1459,71	
П+СТРАТ	824,72		1081,43	
ТЕРАСА	466,07		457,38	

колско-пешачке саобраћајнице 2072,0 м²

Објекат КАПИЈА СА ПОРТИНИЦИМ на парцели B1				
ЕТАЖА	НЕТО (м²)	УКУПНО НЕТО(м²)	БРУТО(м²)	УКУПНО БРУТО(м²)
ПРИЗЕМЉЕ	52,84	52,84	63,57	63,57

колско-пешачке саобраћајнице 3082,0 м²

	парц. B1 (планирано)	парц. B4 (планирано)
површина парцеле	1.088 м²	29.182 м²
заузимање саобраћајница и др.	83,57 м²	1.489,71 м²
степен заузимања (објект.)	1,25%	5,1%
степен заузимања (објект. и саобраћајнице)	61,6%	13,6%
индекс изграђености	0,012	0,12
индекс изграђености	2,000 м² (38,4%)	22,520 м² (86,4%)

	парцели B1 + B4 (планирано збирно)
површина парцеле	31.270 м²
заузимање саобраћајница	1.553,28 м²
заузимање саобраћајница и др.	2.154 м²
степен заузимања (објект.)	6,89% (420%)
степен заузимања (објект. и саобраћајнице)	21,45% (440%)
индекс изграђености	0,14
индекс изграђености	22,520 м² (78,8%>40%)

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- 22799 PREDMETNA PARCELA
- 22804 SUSEDNA PARCELA
- PREDMETNI OBJEKAT
- RL REGULACIONA LINIJA
- GL GRADEVINSKA LINIJA
- ZELENA POVRŠINA - TRAVA
- ZAŠTITNO ZELENILLO
- VINOGRAD
- KAMENE KOCKE/PLOČE (B4-kolsko-pešačke staze)
- VIBROPRESOVANE KOCKE (B1-saobraćajnice)
- KOMUNALNI KONTEJNERI
- ULAZ U KOMPLEKS

MONT METAL SN doo
PROJEKTOVANJE IZDAJ INŽENJERING KONSALTING

е-пошта: 011 62 512 471 | e-mail: montmetal@gmail.com | адреса: Звонимир бр. 1, Вршац, Српска | тел: 067 7038 | веб: 100026209

одговорни урбаниста:	Milorad Čirić, dipl.inž.arh.	попис:
одговорни пројектант:		попис:
пројектант садржница:		попис:

investitor:	SWISSLION-TAKOVO doo, Beograd		
objekat:	Dvorac, višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)		
lokacija:	Put za Mesic, Vršac, K.P.: 22799, 22800, 22830, 22798, 22870/1 i 22875/1 K.O. Vršac		
vrsta projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT		

KOMPOZICIONI PLAN SA URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA		razmera:	1:1000
		broj lista:	5
del. broj:	17.1/2025	datum:	mart 2025.

ГРАД ВРШАЦ
К.О. Вршац

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
парцеле бр. 22799



Вршац: 15.01.2025. год.

Размера 1:1000

Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ" Алибунар
Директор: Александар Петков, инж-геод.

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELA
- PREDMETNA PARCELA
- SUSEDNA PARCELA
- PREDMETNI OBJEKAT
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- ZELENA POVRŠINA - TRAVA
- ZAŠTITNO ZELENILLO
- VINOGRAD
- KAMENE KOCKE/PLOČE (B4-kolsko-pešačke staze)
- VIBROPRESOVANE KOCKE (B1-saobraćajnice)
- KOMUNALNI KONTEJNERI
- ULAZ U KOMPLEKS



е-пошта: 011 312 471 | e-montmetal@gmail.com | Занај Звонимир бр. 1/бис, Стрп. мб. 08577038 | гб. 100026209

одговорни
архитект
Милорад Ћирић, дипл.инж.арх.

одговорни
проектант

проектант
архитекта

инвестор
SWISSLION-TAKOVO doo, Beograd

објекат
Dvorac, višenamenski turistički objekat u svrhu
promocije vina i vinogradarstva, spratnosti
Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)

локација
Put za Mesić, Vršac, K.P.: 22799, 22800, 22830,
22798, 22870/1 i 22875/1 K.O. Vršac

врста
проекта
URBANISTIČKI PROJEKAT

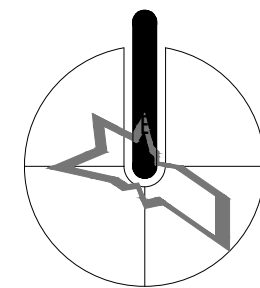
PARTERNO REŠENJE

дел. број
17.1/2025

датум
mart 2025.

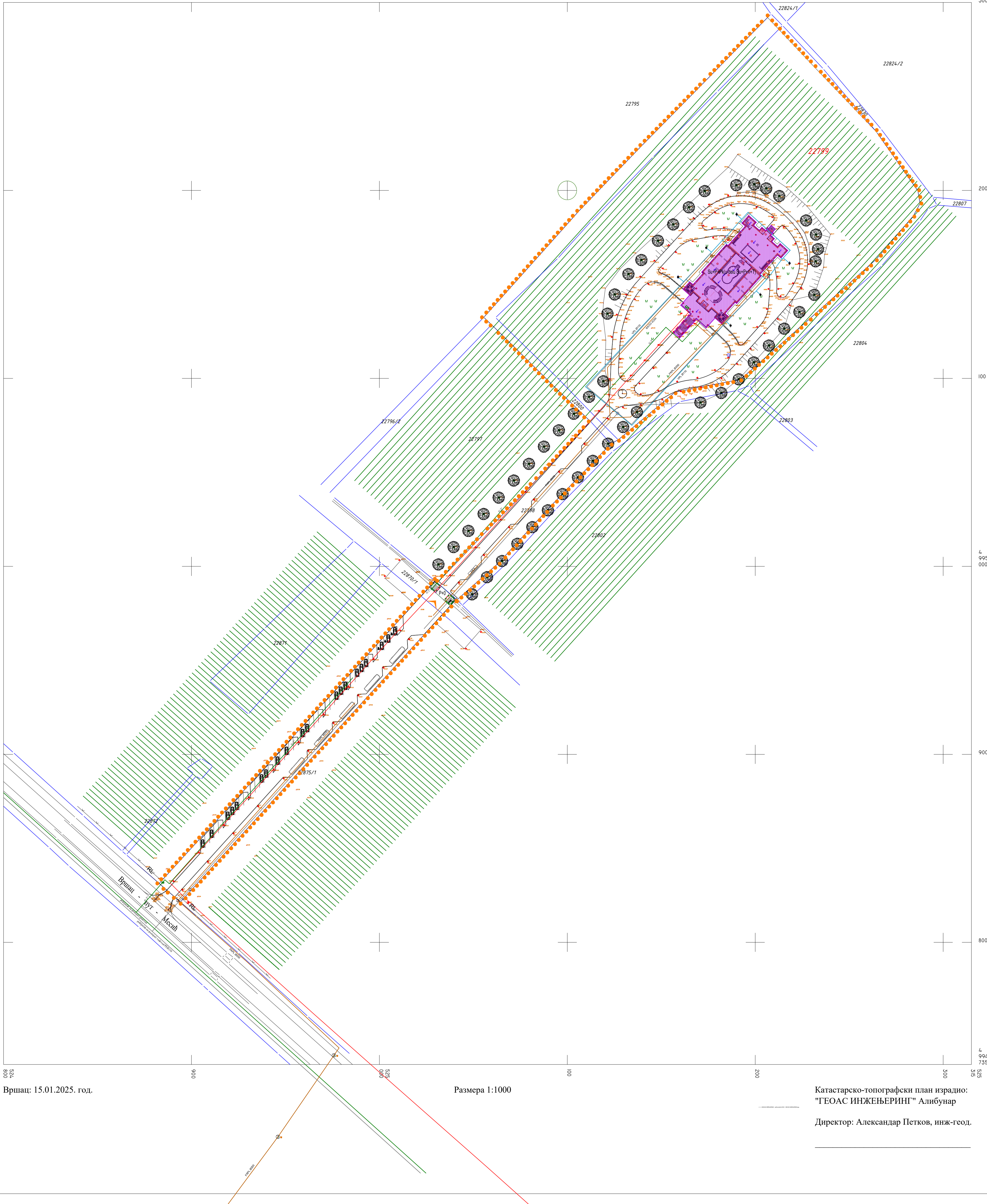
размера
1:1000

број листа
6



ГРАД ВРШАЦ
К.О. Вршац

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
парцеле бр. 22799



Вршац: 15.01.2025. год.

Размера 1:1000

Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ" Алибунар
Директор: Александар Петков, инж-геод.

LEGENDA PODZEMNE INFRASTRUKTURE:

- VODOVOD - POSTOJEĆI
— VPL Ø110 VODOVOD - PLANIRANI
— HIDRANTSKA MREŽA - PLANIRANA
— FKPL Ø200 FEKALNA KANALIZACIJA - PLANIRANA
— PRODA 4x100mm ELEKTROENERGETSKI KABL - PLANIRANI
— GASOVOD - POSTOJEĆI
— Ø2" VODOVOD - PLANIRANI

LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
— GRANICA PARCELA
— 22799 PREDMETNA PARCELA
— 22804 SUSEDNA PARCELA
— PREDMETNI OBJEKT
— RL REGULACIONA LINIJA
— CL GRADEVINSKA LINIJA
— ZELENA POVRŠINA - TRAVA
— ZAŠTITNO ZELENILLO
— VINOGRAD
— KAMENE KOCKE/PLOČE (B4-kolsko-pešačke staze)
— VIBROPRESOVANE KOCKE (B1-saobraćajnice)
— KOMUNALNI KONTEJNERI
— ULAZ U KOMPLEKS

MONT METAL SN doo PROJEKTOVANJE IZDAJ INŽENJERING KONSALTING			
t: +381 62 512 471 e: montmetal@gmail.com a: Zvezda Zvezgova 5a, Vršac, Srbija, ulaz 10077038, gde: 10002020			
odgovorni urbanista	Milorad Čirić, dipl.inž.arh.	potpis	
odgovorni projektant		potpis	
projektant saradnik		potpis	
investitor	SWISSLION-TAKOVO doo, Beograd		
objekat	Dvorac, višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)		
lokacija	Put za Mesic, Vršac, K.P.: 22799, 22800, 22830, 22798, 22870/1 i 22875/1 K.O. Vršac		
vrsta projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT		
PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU		razmera	1:1000
del. broj		broj lista	7
del. broj	17.1/2025	datum	mart 2025.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22798
Површина m²:	1782

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	1782

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SWISSLION-TAKOVO DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22799
Површина m²:	24052

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	24052

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SWISSLION-TAKOVO DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22800
Површина m²:	2156

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	2156

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SWISSLION-TAKOVO DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22830
Површина m²:	3174

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 2. КЛАСЕ
Површина m²:	3174

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SWISSLION-TAKOVO DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22870/1
Површина m²:	16729

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	16729

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ВРШАЦ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности

Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	10.04.2025 14:26
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИНОГОРЈЕ
Број парцеле:	22875/1
Површина m²:	131082

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	131082

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	SWISSLION-TAKOVO DOO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема терета ***

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

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
парцеле бр. 22799



Размера 1:1000



Катастарско-топографски план израдио:
"ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ" Алибунар

Директор: Александар Петков, инж-геод

ALEKSANDAR PETROVIĆ
GEODETSKI BIRO
GEOAS INŽENJERING
ALIBUNAR



JKP ДРУГИ-ОКТОБАР

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

26300 ВРШАЦ, Улица Стевана Немање број 26; Телефон: 013/440-800,

ТЕЛ/ФАКС: 013/440-802; Жиро-рачуни: 285-0274076590001-73;

160-9523-25; 205-1593-62; 355-1000511-66; 200-2279860101866-11

Матични број: 08010072 ПИБ: 100911224 е-маил: info@oktobar.rs

Датум:

20.02.2023.

Број:

06-8-7/2023-2

Swisslion – Takovo d.o.o.
Радована Грковића бр. 20
32300 Горњи Милановац

ПРЕДМЕТ: Технички услови за гас за израду Урбанистичког пројекта

Издају се технички услови на име Swisslion – Takovo d.o.o., ул. Радована Грковића бр. 20, за изградњу вишенаменог туристичког објекта у Вршцу, спратности Су+Пр+Пк, на кат. парц. 22799 к.о. Вршац:

1. Снабдевање природним гасом планираног објекта биће могуће са дистрибутивног гасовода на путу за Месић;
2. Максимални радни притисак у унутрашњој инсталацији $P_{\max} = 22 \text{ mbar}$;
3. За мерење потрошње гаса и регулацију притиска гаса, предвидети мернорегулациони сет (МРСК) Г-25, који треба да садржи: мерач протока гаса „Елстер“ са температурним компензатором, регулатор притиска гаса са две блокаде, изолациони комад, атестирану гасну славину и филтер са атестима;
4. Мернорегулациони сет предвидети у спољној средини, као самостојећи, максимално удаљен 10м од регулационе линије, у заштитном орману који има вентилационе отворе и прозор за читавање стања. Придржавати се захева које прописује „Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar“ („Службени гласник РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015);
5. Гасни прикључак и мернорегулациони сет за прикључење објекта купца на дистрибутивни систем обезбеђује дистрибутер о трошку инвеститора и уграђује их као своја средства;
6. Димњаке пројектовати у складу са важећим стандардима, а одвођење димних гасова у складу са условима које прописује „Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ (Сл. лист СРЈ бр.20/1992. и бр.33/1992) и водити рачуна да се не угрозе постојеће димоводне инсталације;
7. Изградњу унутрашње гасне инсталације, поверити овлашћеној организацији или лицу које поседује лиценцу за извођење гасних инсталација;
8. Гасна инсталација у објекту пројектује се и изводи у складу са условима које прописује „Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ (Сл. лист СРЈ бр.20/1992. и бр.33/1992);
9. Унутрашња гасна инсталација се ради према инвестиционо-техничкој документацији овереној од стране дистрибутера природног гаса. Документација мора бити урађена од стране овлашћеног пројектанта према важећим прописима и нормативима за гасну технику и према издатим условима дистрибутера;
10. Дистрибутер, на захтев инвеститора, издаје „Решење о одобрењу за прикључење“ у којима се прецизирају технички и други услови за прикључење.

С' поштовањем



Службени ГАСОВОД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Вршац

Трг победе бр 1

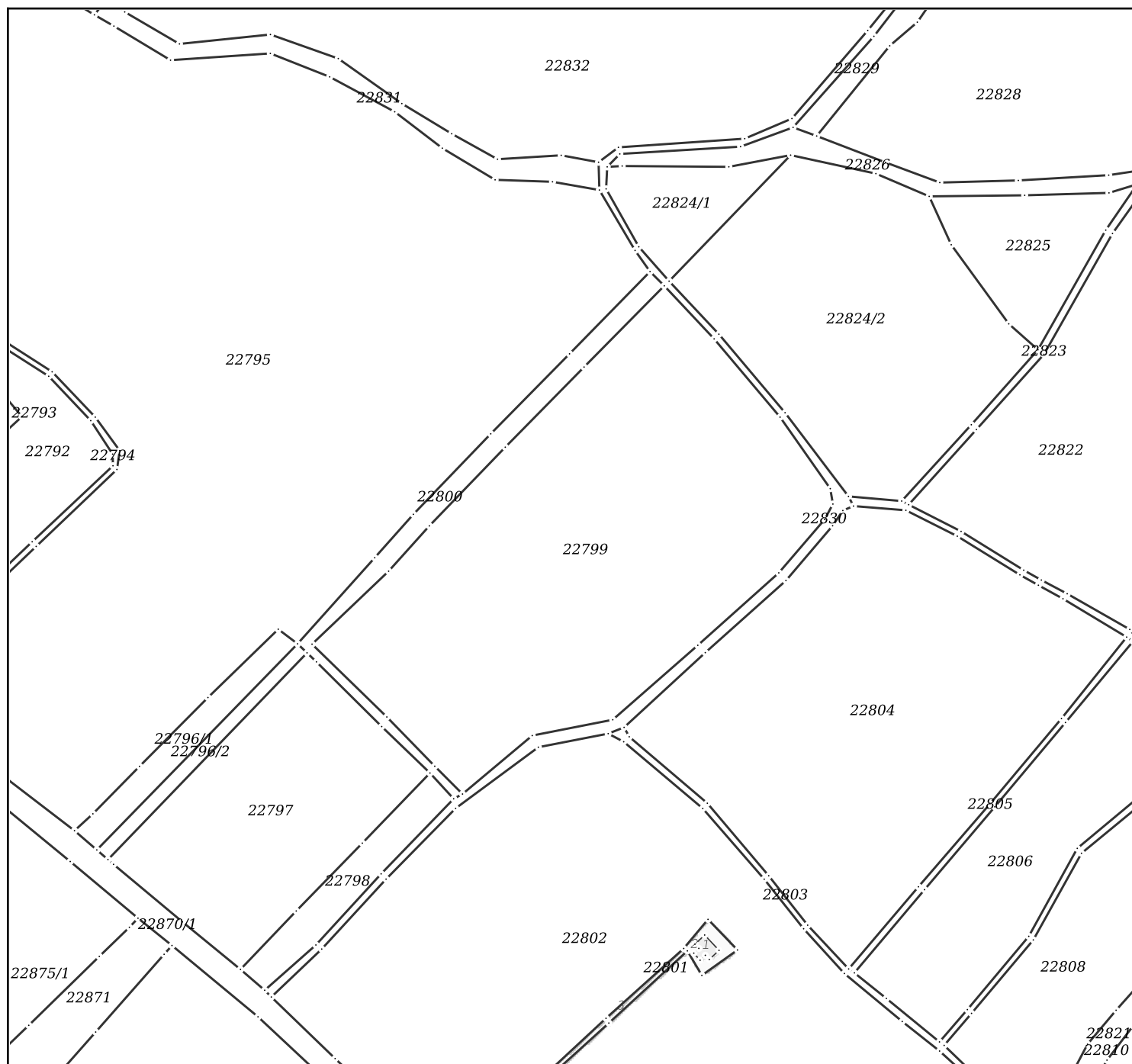
Број: 953-115-14109/2025

КО: Вршац

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
22799

Размера штампе: 1:2500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1340.00 динара.

Датум и време издавања:

16.04.2025 године у 13:34

Овлашћено лице:

М.П. _____

À

À

À

À



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 849/4

Дана: 18.9.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 849/3 од 15.9.2025. године, подносиоца захтева „Swisslion-Takovo“ д.о.о. БЕОГРАД, Васка Попе бр. 4, Београд, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства

I Са становишта заштите непокретних културних добара, у складу са чланом 107. ставом 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву констатује да:

Нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, који је израдило „Монт Метал СН“ ДОО Жарка Зрењанина 9А, Вршац, одговорни урбаниста д-р Милорад Ћирић, бр.лиценце 200 0247 03,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, утврђено је да су у поглављу „9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА уграђени Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају предходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког пројекта изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастарској парц. бр. 22799 КО Вршац, које је израдио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву под дел. бр. 176/2 од 28.02.2023. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Нацрта урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства.

Вршилац дужности директора

Милица Минић





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 849/4

Дана: 18.9.2025.

П а н е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС" бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 849/3 од 15.9.2025. године, подносиоца захтева „Swisslion-Takovo“ д.о.о. БЕОГРАД, Васка Попе бр. 4, Београд, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства

I Са становишта заштите непокретних културних добара, у складу са чланом 107. ставом 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву констатује да:

Нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, који је израдило „Монт Метал СН“ ДОО Жарка Зрењанина 9А, Вршац, одговорни урбаниста д-р Милорад Ђирић, бр.лиценце 200 0247 03,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства, утврђено је да су у поглављу „9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА уграђени Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају предходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког пројекта изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастарској парц. бр. 22799 КО Вршац, које је израдио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву под дел. бр. 176/2 од 28.02.2023. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Нацрта урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде парцела 22799, 22800, 22830, 22798, 22875/1 и 22870/1 КО Вршац за потребе изградње Дворца, вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства.

Вршилац дужности директора

Милица Минић



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА ВРШЦА
Одељење за просторно планирање, урбанизам,
грађевинарство, инвестиције и капитална улагања
Заводни број : 351-1-14/2025-IV-03
Датум: 08. април. 2025.године
Вршац, Трг победе број 1

Доставити :
„Монт Метал СН” доо
Жарка Зрењанина 9А
26300 Вршац
Контакт особа:
Милорад Ћирић

На основу поднетог захтева за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта *Изградње „Дворца” вишенаменског туристичког објекта на КП.22875/1 КО.Вршац*, спратности Су+Пр+Пк, за израду колског прилаза на Општински пут бр.102 на стационожи 1+580,00м са леве стране, посматрано у смеру раста стационоже предметног општинског пута, поднетог од стране „Свислион-Таково” доо, ул.Васка Попе бр.4, 11000 Београд. Градска управа града Вршца – Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања, на основу решења Начелника Градске управе под бр. 031-60-1/2022-IV од 01.11.2022, Управљач пута према члану 9. Закона о путевима („Сл. Гласник РС”, бр. 41/2018 и 95/2018), на основу члана 7. Одлуке о општинским путевима („Службени лист Општине Вршац”, бр. 6/2015), на основу члана 1. Одлуке о изменама одлуке о општинским путевима („Службени лист Града Вршца”, бр. 16/2017) и на основу члана 20. Одлуке о организацији градске управе („Службени лист Града Вршца”, бр. 20/2016), издаје следеће:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

- Предметна локација, будућег вишенаменског туристичког објекта и приступног пута на КП.22875/1 КО Вршац, налази се уз Општински пут бр.102 (КП.22977 КО Вршац) на оквирној стационожи 1+580,00 са леве стране, посматрано у смеру раста стационоже предметног општинског пута.

- I. Ови услови могу се користити искључиво у сврху израде :
 - урбанистичке израде пројекта, изградње предметног саобраћајног прикључка за будући вишенаменски туристички објекат.
- II. Предметни саобраћајни прикључак може се планирати и пројектовати уз испуњење следећих услова:
 1. Општи услови за пројектовање
 - У складу са планском документацијом и у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл.гласник бр.50/2011) и другим техничким прописима, дати предлог ширине прикључног коловоза са додатним елементима пута.
 - Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама као и податке о планираним инсталацијама.

2. Услови за пројектовање саобраћајног прикључка:

- Саобраћајни прикључак пројектовати на основу планираног саобраћајног оптерећења на предметној приступној саобраћајници за будући комплекс и саобраћајним оптерећењем на предметном општинском путу.
- Ширине саобраћајних трака и остале елементе саобраћајног прикључења , пројектовати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. Гласник бр.50/2011)
- У зависности од планираног саобраћајног оптерећења на саобраћајном прикључку за будући комплекс и пропусне моћи, одредити тип раскрснице и начин каналисања саобраћајних токова уз обавезну проверу проходности меродавног типа возила (нумерички и графички).
- За рачунску брзину на предметном општинском путу ,према прописима и анализи безбедности саобраћаја, пројектовати елементе предметног прикључка.
- Укрштање пројектовати управно на главни правац општинског пута.
- Пројектована раскрсница мора бити сагледива са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре, а саобраћајни прикључак са неопходним троуглом прегледности.
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање читаве површинске раскрснице и уклопљено у постојећи систем одводњавања предметне локације.
- Зацевање , односно израду пропуста у делу отвореног канала уз општински пут, пројектовати у складу са важећим стандардима и правилницима за ту област као и уз услове ЈКП „Други Октобар”.
- Одвођење и пречишћавање отпадних атмосферских вода, извести у складу са условима ЈКП „Други Октобар” који су надлежни за њихово издавање у процесу израде пројектне документације, према члану 8. Одлуке о одвођењу у пречишћавању отпадних и атмосферских вода („Службени лист Града Вршац”, бр. 3/2020).
- У складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл.гласник РС", бр.41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 – одлука УС, 55/2014, 96/2015 – др.закон, 9/2016 – одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 – др.Закон, 87/2018, 23/2019 и 128/2020 – др.закон , 76/2023 и 19/2025), Правилником о саобраћајној сигнализацији, СРПС стандардима и другим важећим прописима , на основу утврђених елемената реалног стања просторне и физичке структуре у путном земљишту, осталих елемената од значаја за сигурност и удобност вожње пројектовати одговарајућу саобраћајну сигнализацију и опрему као и пројекат саобраћајне сигнализације и опреме за време извођења радова.

3. Усаглашена пројектна документација са предметним условима треба да садржи:

- Графички део тех.документације израђен на катастарско-топографској подлози овереној од стране надлежне Службе за катастар непокретности Републичког геодетског завода или од геодетске организације са решењем издатим од тог Републичког завода у складу са Законом о државном премеру и катастру.
- Графички део тех.документације за изградњу треба да садржи нивелациона и геометријска решења саобраћајног прикључка.
- Ситуациони план.
- Пројекат саобраћајне сигнализације и опреме пута.
- Пројекат саобраћајне сигнализације и опреме пута за време извођења радова предметног прикључка.

- У техничкој документацији морају бити наведене стационаже и апсолутне висинске коте предметног пута и предметног прикључка.
 - Графички део мора да садржи попречне профиле општинског пута ОП-102 са свим елементима и границама на којима се пут налази, обавезан попречни профил пута на почетку, средини и на крају саобраћајног прикључка, као и све остале неопходне техничке детаље.
 - Проходност меродавног возила.
 - Графички део документације саобраћајног прикључка са нивелационим планом и уцртаним системом одводњавања.
 - Тех.документацијом мора бити обухваћена коловозна конструкција као и детаљи веза постојећег коловоза и саобраћајног прикључка.
 - Технички опис и опис технологије извођења радова.
- Техничку документацију за изградњу предметног прикључка, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50-13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), треба да сачини привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за израду техничке документације за ту врсту објекта и које има запослена лица са лиценцом одговорног пројектанта који има одговарајуће референце у изради техничке документације за ту врсту и намену објекта.
- Техничка документација за изградњу предметног прикључка мора бити сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 96/23).
- Технички услови издају се за катастарску парцелу на којој је имаоц права на парцели Град Вршац.

Образложење

Уз захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу „Дворца“-вишенаменског туристичког објекта, и услова за израду прикључка на ОП-102 поднетог од стране „Свислион-Таково“ доо, ул.Васка Попе бр.4 из Београда, приложени су : сажет опис планираног објекта, ситуација планираног објекта и ситуација колског прикључка на ОП бр.102.

Обавезује се подносилац захтева да приликом подношења захтева за грађевинску дозволу, приложи и Уговор између инвеститора (Града Вршца) и финансијера , оверен у складу са законом који уређује оверу потписа, и у коме се сагласио да носилац права и обавезе из грађевинске дозволе буде и финансијер а свему према члану 135а. став 1. 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 и 62/2023).

Обрадио:

Милан Прунић, дипл.инж.грађ.

Милан Прунић



Руководилац одељења:

Зорица Поповић

Зорица Поповић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/68502/2-2023

ДАТУМ: 23.02.2023.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу Панчево

Панчево, Светог Саве 11

„SWISSLION – TAKOVO“ DOO

Радована Грковића бр. 20
32300 ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и услови за прикључење на ТК мрежу

Веза бр 68502/1-2023 од 14.02.2023.

Поштовани,

У складу са вашим захтевом од 14.02.2023. издају се услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности СУ+Пр+Пк, на к.п. бр. 22799 КО Вршац, као и услови за прикључење на оптичку тк мрежу из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Постојеће стање тк објекта:

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

❖ Технички услови

За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :

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

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме (висина за монтажу уређаја не више од 2,0м). Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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

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

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

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

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

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

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун**

укупних издатака на изградњи тк канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа "Телеком Србија" а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

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

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

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

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

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: ситуација

Dejan
Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2023.02.23
14:51:19 +01'00'

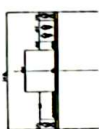
• **note** •

0 50 100 150 200 250

C

Pw1-2500

ПОПРЕЧНИ ПРОСЕК 1-1



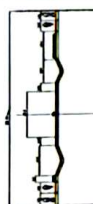
ПОПРЕЧЕНИ ПРОСЕКЛ 2-2



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 3-3



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 4-4



попречни профил 5-5



DOCTOR'S OFFICE NAME
FOUNDED IN 1238
OFFICIAL/CLINICAL PORTLAND
TUBERON CRYSTAL A.2
13.01.2023

Dejan
Grujić
2000281
30

САДОВНА НАЈНА ИМПРАКТИКАТА, ИСТИНАЈОНЕИ
ПОЛИ И КАРАКТЕРИСТИКЕИ ПРОДУКТЕИ ЈАИИИ
САДОВНА НАЈНА ПОИИИИ

WELSH

[illegible]

PROFITING BUILDING

original, the first copy, and the

Page 1 of 1

100% 100% 100%

100% Satisfaction Guarantee

!

1

1992

1998

... ..

**FOR A FREE
COST-NOBILITY ANALYSIS**

[illegible]

MEMBERSHIP

2010

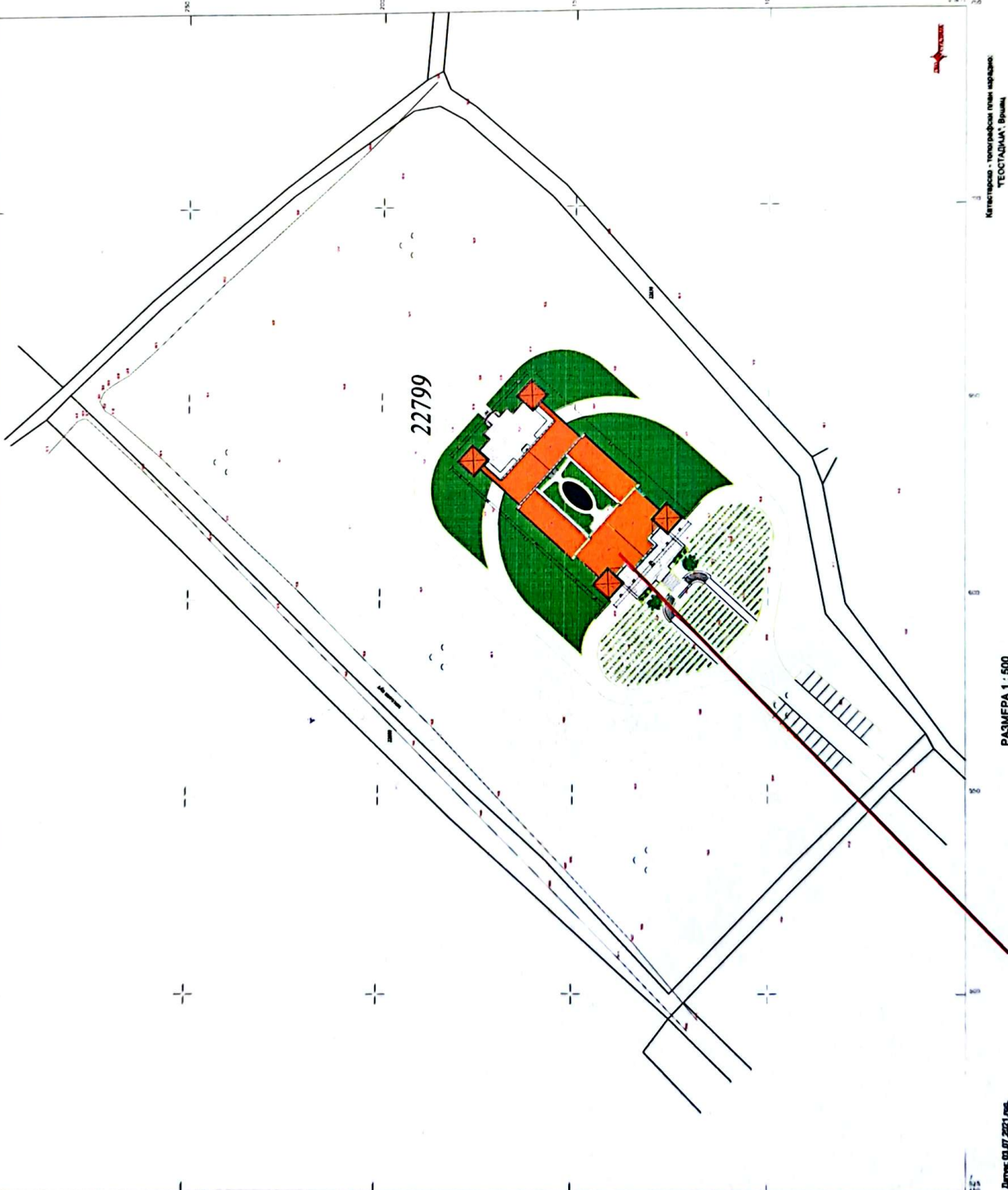
100

1. The first step is to identify the problem or goal. This involves understanding the current situation and what needs to be achieved.

100

100

Scanned with CamScanner



Uslovljena PE cev
Orijentaciono ucrtano
Telekom Srbija a.d.
23.02.2023.

Dejan
Grujić
20002813
0
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2023.02.23
14:51:56 +01'00'

SITUACIONO REŠENJE

NAZIV OBJEKTA:
Osnovni, "vismernovisni" i "vismernovisni" objekti, izgrađeni su-iz-iz, parcela br. 22799 K.O. Vršac

INVESTITOR:
"INVESTICIONA" d.o.o. Razvojni Centar iz 20. Osnovni i "vismernovisni" objekti

MESTO GRADNJE:
Vršac, Put za Most iz 20. parcela izgrađena iz 22799 K.O. Vršac

VISINA STREHE I SLEМЕНА:
visina strehe: 10.00m; visina venosa: 6.00m

POVRŠINA I STEPEN ISKORIŠĆENOSTI I IZGRADNOSTI:
Ukupna površina parcele: 24.00m²
Površina pod objektom: 12.00m²
Bruto površina objekta: 44.10m²
Indeks iskorisćenosti: 0.18
Stepen izgrađenosti: 5.1%

Bruto površina parcele: 84.8%

Postavljanje automobila na parceli: 2700m² 70 x 30 m

MM MONT METAL SN d.o.o.		SITUACIONO REŠENJE	
Ime	Mont Metal SN d.o.o.	Ime	Mont Metal SN d.o.o.
Adresa	Mont Metal SN d.o.o.	Adresa	Mont Metal SN d.o.o.
Telefon	Mont Metal SN d.o.o.	Telefon	Mont Metal SN d.o.o.
E-mail	Mont Metal SN d.o.o.	E-mail	Mont Metal SN d.o.o.
SITUACIONO REŠENJE		SITUACIONO REŠENJE	
Ime	Mont Metal SN d.o.o.	Ime	Mont Metal SN d.o.o.
Adresa	Mont Metal SN d.o.o.	Adresa	Mont Metal SN d.o.o.
Telefon	Mont Metal SN d.o.o.	Telefon	Mont Metal SN d.o.o.
E-mail	Mont Metal SN d.o.o.	E-mail	Mont Metal SN d.o.o.
1		1	

Крећенство: "vismernovisni" i "vismernovisni" objekti
"TEOTADUNA" d.o.o.
Osnovni

РАЗМЕРА 1 : 500

Датум: 03.07.2021 год.



JKP "ДРУГИ ОКТОБАР"

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

26300 ВРШАЦ, Улица Стевана Немање број 26;

Телефон: 013/830-425, ТЕЛ/ФАКС: 013/838-052;

Жиро-рачуни: 285-0274076590001-73; 160-9523-25; 205-1593-62; 170-2668-61;

Матични број: 08010072 ПИБ: 100911224 е-маил: info@oktobar.rs

ПРИМА:	„Mont Metal SN“ д.о.о. Жарка Зрењанина бр. 9а 26300, Вршац	Датум: 20.02.2023. Заводни број: 05-14 - 2/2023-2
--------	--	---

Предмет: Технички услови по Захтеву бр. 05-14-2/2023

Подносилац захтева: „Mont Metal SN“ д.о.о. Жарка Зрењанина бр. 9а, 26300 Вршац

Инвеститор: „Swisslion-Takovo“ д.о.о. Радована Грковића бр. 20, 32300 Горњи Милановац

За објекат: „Дворац“ вишенаменски туристички објекат, спратности Су+Пр+Пк

Локација: Пут за село Месић бб

Катастарска парцела бр.: 22799 КО Вршац

Обавештење о техничким условима за прикључење на инфраструктурну мрежу

Водовод:

Будући објекти се могу прикључити на водоводну мрежу ПЕØ110 магистралног водовода Вршац-Месић који се налази са десне стране коловоза из правца Вршца.

Водомерну шахту са водомером поставити на 1м од регулационе линије. Водомерна група мора бити смештена у шахти. Водомерни шахт – поклопац Ø600 изнад водомера. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, неповратног вентила, водомера и пропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописани део праве цеви. Кроз водомерну шахту не смеју да пролазе друге инсталације. Водомерна шахта не сме да буде потопљена. Водомери пречника 2" и већи морају да буду комбиновани. Водомери не смеју бити изложени температури испод 5 степени. Водомер мора бити приступачан да би се лако могао очитати. Прикључни вод мора бити у заштитној колони са вентилом до уличног вода.

Фекална канализација:

Будући објекти се могу прикључити на канализациону мрежу АЦØ300 у улици Куштиљски пут. Минимални нагиб цеви 1%. Минимални пречник прикључка Ø160. За уличне шахте обавезан је поклопац Ø600, носивости D400 за тешки саобраћај. Прикључење на уличну шахту мин 20цм изнад дна кинете. Градска улична фекална канализација није предвиђена за прикључење подрумских и сутеренских просторија и атмосферске канализације. Свако прикључење подрумских и сутеренских просторија је на одговорност корисника. На местима хоризонталних ломова и укрштања предвидети канализационе шахте. Поклопци морају имати отворе за оваздушење. Мора

се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020.године Скупштине Града Вршца.

Атмосферска канализација

Атмосферску канализацију извести тако да се са свих тврдих саобраћајних површина атмосферска вода мора организовано одвести према сепаратору масти и уља, па тек одатле у неки реципијент у близини. Минималне нагибе и пречнике цевовода и прикључка усвојити према хидрауличком прорачуну. За уличне шахте обавезан је поклопац Ф600, носивости Д400 за тешки саобраћај. Што се тиче пешачких тврдих површина, атмосферску воду са терена падовима усмерити или у зелене површине, или ка саобраћајницама.

Све површинске атмосферске воде, са предметног подручја, је потребно одвести даље од Града тј према сливу потока Месић који обухвата подручје источно и јужно од Града Вршца (к.п. бр.27572/1 КО Вршац). Мора се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020. године Града Вршца, одлука објављена у Службеном листу Града Вршца број 3/2020.

С поштовањем,

ЈКП "Други октобар"
Сектор водовод и канализација





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 176/2

Дана: 28.02.2023.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021) и члана 107. става 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони, 99/2011 – др. Закон, 6/20 – др. закон и 35/2021- др. закон), на захтев бр. 176 од 14.02.2023. године, подносиоца захтева „Монт метал СН“ д.о.о. Вршац, Жарка Зрењанина 9а, у име инвеститора „Swisslion-Takovo“ д.о.о. Горњи Милановац, Радована Грковића 20, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастаркој парц. бр. 22799 КО Вршац

— I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастаркој парц. бр. 22799 КО Вршац, може се израдити на основу следећих услова:

- обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (на израдни грађевинских и инфраструктурних објеката и комуналне и друге инфраструктурне мреже) о трошку инвеститора. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- извођач је обавезан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова и склопи Уговор са Заводом о вршењу сталног археолошког надзора;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Увидом у литературу и документацију Завода, констатовани су археолошки локалитети (добра под претходном заштитом у складу са чланом 32. Закона о културном наслеђу):

- Локалитет на источном ободу града – рекогносцирањем је констатована керамика старчевачке културе;
- Капелско брдо - локалитет где је констатовано праисторијски насеље

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастаркој парц. бр. 22799 КО Вршац, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта изградњу „Дворца“ вишенаменског туристичког објекта, спратности Су+Пр+Пк, на катастаркој парц. бр. 22799 КО Вршац, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам, грађевинарство,
инвестиције и капитална улагања
Број: ROP-VRS-2336-LOC-1/2025
Заводни број: 351-52/2025-IV-03
Датум: 04.02.2025. год.
Вршац, Трг победе 1
Тел.бр: 800-544
ДС

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања на основу чл. 8 и 8ђ у вези чл.53а - 57 Закона о планирању и изградњи („службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука ус, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука ус, 50/2013-одлука ус, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022 и 5/2023), на захтев ДОО Swisslion-Takovo, Београд, савски венац, Улица васка Попе бр.4, доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев ДОО Swisslion-Takovo, Београд, савски венац, Улица васка Попе бр.4, за издавање локацијских услова за изградњу дворца - вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства спратности Су+вПр+2, остале зграде за краткотрајни боравак, бруто развијене грађевинске површине 4469,85m², категорије В, класификациони број 121 202 на катастарској парцели бр.22799 КО Вршац, површине 27598 m² на путу Вршац месић, због недостатака у поднетом захтеву.

Пре подношења захтева за локацијске услове неопходно је изградити Урбанистички пројекат за предметну изградњу и доставити га Комисији за планове Града Вршца на потврђивање.

Образложење

ДОО Swisslion-Takovo, Београд, савски венац, Улица васка Попе бр.4 поднело је 01.02.2025. године, путем пуномоћника Маријане Обрадовић из Вршца, Улица Никите Толстоја бр.1 захтев овом одељењу заведен под бр. ROP-VRS-2336-LOC-1/2025, заводни бр. 351-52/2025-IV-03, за издавање локацијских услова за изградњу дворца - вишенаменског туристичког објекта у сврху промоције вина и виноградарства спратности Су+ВПр+2, остале зграде за краткотрајни боравак, бруто развијене грађевинске површине 4469,85m², категорије В, класификациони број 121 202 на катастарској парцели бр.22799 КО Вршац, површине 27598 m² на путу Вршац месић.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- идејно решење бр. 1/2025 од јануара 2025. године „биро Мања“ из Вршца, Улица Никите Толстоја бр.1/9;
- пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем;
- Катастарско топографски план парцеле од 15.01.2025. године ГБ „Геоас Инжењеринг“ Алибунар;
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова, у износу од 2.090,00 динара и
- доказ о уплати републичке административне таксе за издавање локацијских услова у износу од 5.090,00 РСД.

Разматрајући поднети захтев, ово Одељење налази да нису испуњени формални услови за издавање локацијских услова у смислу чл.8ђ у вези са ставом 4 члана 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), тј. утврђено је да у приложеном захтеву постоје следећи недостаци:

1. Према Плану детаљне регулације за виноградарски комплекс и приступни пут Вршачким планинама („Службени лист општине Вршац“, бр. 1/2024) тачка 2.1.3. Зона комплекса "дворац" прописано је следеће:

Мада је планом вишег реда (ППППН предела „Вршачке планине“) дата могућност формирања туристичких и других комплекса у оквиру планом дефинисане виноградарско-воћарске зоне, комплекс „дворац“ (чија изградња је у међувремену започета) представља потпуно нов садржај на овом простору.

С обзиром да је кроз Студију заштите непокретних културних добара у обухвату ППППН предела „Вршачке планине“ предметни простор валоризован као вековима стваран историјски виноградарски пејзаж, који је у директној вези са урбаним наслеђем Вршца, основни задатак урбаниста и пројектаната у наредном периоду је да, кроз израду урбанистичког пројекта, помире услове заштите предела са једне стране, а са друге стране амбицију инвеститора да, као своју задужбину, направи репрезентативан објекат, који би био јединствен и доминантан у окружењу.

За реализацију зоне комплекса „дворац“ и изградњу планираног садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, а према дефинисаним:

- урбанистичким и другим условима за уређење и изградњу;
- мерама заштите и
- општим правилима грађења.

Чланом 57 Закона о планирању и изградњи („службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прописано је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавног овлашћења, садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта, су истовремено и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, уколико се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат.

Из горе наведених разлога, одлучено је као у диспозитиву закључка.

На основу чл.8 став 6 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, прописано је следеће: Ако подносилац захтева у року од 10 дана од пријема закључка из ст. 1 и 2 овог члана, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и накнаду.

На основу чл.8 став 7 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде.

Поука о правном леку: Против овог закључка може се изјавити приговор надлежном органу – Градском већу Града Вршца, електронским путем кроз ЦИС, у року од 3 (три) дана од дана достављања, таксирана са 350,00 динара административне таксе, на рачун бр. 840-742241843-03, модел 97, позив на бр. 55-241-09138 по тарифном броју 2 Одлуке о Градским административним таксама („Сл. лист Града Вршца“, бр. 16/2019).

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Руководилац одељења

дипл.грађ.инж. Зорица Поповић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
путем пуномоћника;
2. Архиви.

2 – ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

SADRŽAJ PROJEKTA

GLAVNA SVESKA "0" PROJEKAT ARHITEKTURE "1"

INVESTITOR: **SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD**
Beograd, Vaska Pope br. 4

OBJEKAT: **DVORAC – KRALJICA VINOGRADA**
višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR / IDEJNO REŠENJE**

Za građenje / izvođenje radova: nova gradnja

Projektant: Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac, Nikite Tolstoja 1/9



Glavni projektant: **dipl. ing. građ Marijana Obradović**
Broj licence: 310 E351 07 IKS

Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: del br. 1.1/2025
Mesto i datum: Vršac, avgust 2025.

0 - GLAVNA SVESKA

0.1. NASLOVNA STRANA GLAVNE SVESKE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0 – GLAVNA SVESKA

INVESTITOR: **SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD**
Beograd, Vaska Pope br. 4

OBJEKAT: **DVORAC**
višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

MESTO GRADNJE: **kat. parc 22799 k.o. Vršac**
Vršac, Vršac – put - Mesić

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR / IDEJNO REŠENJE**

Za građenje / izvođenje radova: izgradnja

Projektant: Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac, Nikite Tolstoja 1/9

Glavni projektant: **dipl. ing. građ Marijana Obradović**
Broj licence: lic. br. 310 E351 07 IKS

Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: del br. 1.1/2025
Mesto i datum: Vršac, avgust 2025.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima 0.4.1. (odluka o određivanju glavnog projektanta) 0.4.2. (odluka o određivanju odgovornog projektanta) 0.4.3. podaci o projektantima
0.5.	Opšti podaci o objektu i lokaciji
0.6.	Tehnički opis sa pregledom površina
0.7	PRILOZI projektni zadatak
0.8	Grafička dokumentacija - KTP - situacioni plan sa položajem objekta na parceli sa prikazanim gabaritom, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susednih parcela i susednih objekata - situacioni plan sa dispozicijom objekta (crtež br.4.2) - osnove, karakteristične preseke i izglede

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE / IDEJNOG REŠENJA

0.	Glavna sveska	1.1/2025 avg. 2025.“Biro Manja“ Vršac
1.	Arhitektura- idejno rešenje	1.1/2025 avg. 2025.“Biro Manja“ Vršac

0.4. 1. ODLUKA O ODREĐIVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14 i 145/14; 83/2018; 31/2019; 37/2019; 9/2020; 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023) kao:

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR**, PGD, PZI

Za građenje / izvođenje radova: nova gradnja

OBJEKAT:

DVORAC

višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

MESTO GRADNJE:

kat. parc 22799 k.o. Vršac

Vršac, Vršac- put- Mesić

INVESTITOR:

SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD

Beograd, Vaska Pope br. 4

određuje se:

GLAVNI PROJEKTANT:**dipl. ing. građ Marijana Obradović**

Broj licence:

lic.br. 310 E351 07 IKS

Projektant:

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac, Nikite Tolstoja 1/9

Investitor:

SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD

Mesto i datum:

Vršac, 19 .decembar 2024.

0.4. 2. ODLUKA O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14 i 145/14; 83/2018; 31/2019; 37/2019; 9/2020; 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu

Vrsta tehničke dokumentacije: **1 – ARHITEKTURA IDR; PGD; PZI**Za građenje / izvođenje radova: **izgradnja**

OBJEKAT:

DVORAC

višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

MESTO GRADNJE:

kat. parc 22799 k.o. Vršac
Vršac, Vršac- put- Mesić

INVESTITOR:

SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD
Beograd, Vaska Pope br. 4

određuje se:

ODGOVORNI PROJEKTANT:**dipl. ing. arh. Tatjana Paunov**

Broj licence:

lic.br. 300 P122 16 IKS

Projektant:

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac, Vršac, Nikite Tolstoja 1/9

Odgovorno lice/zastupnik:

dipl. ing. građ Marijana Obradović

Pečat:

Potpis:

MARIJANA OBRADOVIĆ PR
VEŠTAK IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
I PROJEKTOVANJE
•BIRO MANJA•
VRŠAC



Broj tehničke dokumentacije:

del br. 1/2025

Mesto i datum:

Vršac, 19 .decembar 2024.

0.4.3. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant:

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac Nikite Tolstoja 1/9

MARIJANA OBRADOVIĆ PR
VEŠTAK IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
I PROJEKTOVANJE
•BIRO MANJA•
VRŠAC

Glavni projektant :

Broj licence:

Lični pečat:



dipl. ing. građ. Marijana Obradović

310 E351 07 IKS

Potpis:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant:

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac Nikite Tolstoja 1/9

MARIJANA OBRADOVIĆ PR
VEŠTAK IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
I PROJEKTOVANJE
•BIRO MANJA•
VRŠAC

Odgovorni projektant :

Broj licence:

Lični pečat:

dipl. ing. arh. Tatjana Paunov

lic.br. 300 P122 16 IKS

Potpis



0.5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	slobodnostojeća zgrada, DVORAC u vinogradarskom kompleksu višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva	
kategorija objekta:	»V«	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%)	klasifikaciona oznaka: 121202
	100%	preko 400m²
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	- Plan detaljne regulacije za vinogradarski kompleks i pristupni put Vršačim planinama (Sl. list Grada Vršca 1/24)	
mesto:	Vršac	
broj katastarske parcele/KO	kat. parc 22799 k.o. Vršac Vršac, Vršac- put- Mesić	
broj k.p./ spisak katastarskih parcela preko kojih prelaze priključci na infrastrukturu:	Priključci su prema uslovima distributera novi priključak na el.energiju novi vodovodni priključak novi priključak na kanalizaciju novi priključak na gas	
broj k.p./ spisak katastarskih parcela i KO - priključak na javnu saobraćajnicu:	postojeći priključak na put predviđen PDR -om je Vršac – put – Mesić / k.p. 22977 k.o. Vršac odakle se ulazi u kompleks zone Dvorca postojećim prilaznim putem 22798; prelazi preko postojećeg k.p.22800; k.p.22870/1 a predviđen parking je na kat. parc.22875/1 i 22870 a to su sve interni putevi u kompleksu	

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

priključak na instalaciju vode	Novi priključak na vodovodnu instalaciju prema uslovima JKP »Drugi oktobar« Vodovod potrebni kapacitet; Hidrant; 15 l/sek HI voda; 1,1 l/sek
priključak na instalaciju kanalizacije	novi priključak na gradsku kanalizaciju u svemu prema uslovima JKP »Drugi oktobar« Otpadne vode 2,63 l/sek
priključak na elektroinstalacije	novi priključak na el.energiju – povezati na gradsku NN mrežu po uslovima distributera Elektrodistribucije Pančevo Kablovski trajni podzemni priključak –trofazni 250 kW instalisane snage 200 k W jednovremene snage
priključak na instalaciju gasa	Novi priključak po uslovima distributera kapacitet gasnog priključka 15m ³ / sat
druge instalacije	maš. Instalacije, kotao ili toplotna pumpa

LOKACIJSKI USLOVI:

		.

SAGLASNOSTI:

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele 22799	24.052,00 m²
	ukupna BRGP podzemno- Suteran. :	1.441,33 m ²
	ukupna BRGP nadzemno- Prizemlje. :	1.489,71 m ²
	ukupna BRGP nadzemno- Pk+1sp. :	1.081,43 m ²
	ukupna BRGP nadzemno- Terasa. :	457,38 m ²
	ukupna BRGP izgrađena površina:	<u>4.469,85 m²</u>
	ukupna NETO površina:	<u>3.609,54m²</u>
	od toga; <u>suteran</u> od toga; zona A ; (640,24 m²) otvoreni deo; 39,96m ² zatvoreni deo; 600,28m ² zona B ; (389,15 m²) otvoreni deo; 0,00 m ² zatvoreni deo; 389,15m ²	Su; 1.029,39 m ²
	<u>prizemlje</u> od toga; zona A ; (883,38m²) otvoreni deo; 407,45m ² zatvoreni deo; 475,93m ² zona B ; (405,98 m²) otvoreni deo; 11,17m ² zatvoreni deo; 394,81m ²	Pr; 1289,36 m ²
	<u>potkrovlje i prvi sprat;</u> od toga; zona A ; (434,10m²) otvoreni deo; 0,00m ² zatvoreni deo; 434,10m ² zona B ; (390,62 m²) otvoreni deo; 255,47m ² zatvoreni deo;135,15m ²	Pk+I sp; 824,72m ²
	<u>terasa;</u> od toga; zona A ; (466,07m²) otvoreni deo; 377,57m ² zatvoreni deo; 88,50m ² zona B ; (0,00 m²) otvoreni deo; 0,00m ² zatvoreni deo;0,00m ²	T; 466,07m ²

	bruto površina pod objektom , dimenzije: 61,60m ×28,00m	1518,50 m²
	površina zemljišta pod objektima/ zauzetost: projektovana	6,31 % (0,0631)
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža) projektovano:	Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
	visina objekta (venac, sleme, sprat i dr.) prema PDR maks. korpus objekta 20 m od kote zaštitnog trotoara	<u>venac vidikovca</u> <u>H= 14,14m</u> <u>165,50m.n.v.</u> ispod centralne kupole
	visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) projektovano: <u>kota 0,00 je kota podne ab ploče P 151,36m.n.v.- na ulaznom delu; koji je izdignut radi naglašenog prilaza u odnosu na okolni najniži teren</u> <u>teren je u nagibu</u> ostale visine krova; <u>zona „B“ - pad ka terasi</u> slleme +10.13m (161.49 m.n.v.) streha + 7.31m (158.67 m.n.v.) <u>zona „A“ - pad ka atrijumu</u> slleme + 9.00m (160.36 m.n.v.) streha + 5.50m (156.86 m.n.v.)	centralna najviša kupola do zadnjeg ukrasa – vrh <u>H= 18,97m</u> <u>170,33m.n.v.</u> Projektovane ostale kupole <u>2 kom ulaz zona A</u> do zadnjeg ukrasa <u>H= 17,67m</u> <u>169,03m.n.v.</u> <u>2 kom ulaz zona B</u> do zadnjeg ukrasa <u>H= 16,04m</u> <u>167,40 m.n.v</u> slleme +10.60 m (192.80 m.n.v.)

	spratna visina: prikazana je svetla visina,	<u>suteren</u> zona A ; 3,37m zona B ; 2,71m <u>prizemlje</u> zona A ; 3,40m zona B ; 3,65m <u>potkr. i prvi sprat:</u> zona A; 1,8m/4,00m zona B ;2,97m <u>terasa:</u> zona A ; 6,82m zona B ; nema
	broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	dve funkcionalne jedinice, zona A i zona B koje imaju izlaz u atrijum preko koga su povezane a postoji denivelacija u visini etaža
	broj parking mesta:	u kompleksu zone Dvorca predviđeno je 35+3 p. m. za putnička vozila i 5 p.m. za autobuse sa 2 osovine na parceli kat. parc. 22875/1
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	konstrukcija objekta je od betona. Fasada je obložena belim mermerom „Visočica“ sa naglašenim podeonim detaljima od crvene opeke Po obodu objekta i dilatacije između zone A i B su na zidovima naglašeni zubci ukrašeni mermernim kamenom „Visočica“

	<p>orijentacija slemena: <u>zona „B“ - pad ka terasi</u> jednovodan - <u>zona „A“ - pad ka atrijumu</u> jednovodan - <u>kupole su kružne osnove</u></p>	<p>severozapad – jugoistok severoistok- jugozapad</p>
	<p>nagib krova: <u>zona „B“ - pad ka terasi</u> jednovodan - 22 ° <u>zona „A“ - pad ka atrijumu</u> jednovodan - 22 ° krovne ravni sakrivene iza zidane atike – zubci</p>	jednovodan 22°
	<p>materijalizacija krova: <u>zona „A“ - pad ka atrijumu</u> drvena krovna konstr., pokrivač crep <u>zona „B“ - pad ka terasi</u> drvena krovna konstr., pokrivač crep <u>kupole su kružne osnove</u> metalna konstrukcija pokrivač bakar/lim</p>	<p>pokrivač crep i bakarni lim</p>
procenat zelenih površina:	Po PDR-u min 60 %	više od 70% (70.00 %)
indeks zauzetosti:	Po PDR-u maks 20 %, odnosno 40% ako se računaju saobraćajnice i parking površine	projekt. 6,31% (0,0631)
indeks izgrađenosti:	Po PDR-u maks. 0,4	projektovano 0,19

druge karakteristike objekta:	<p>Date su tehničkim opisom i prikazane grafičkim prilogima.</p> <p>Predviđeni su otvori na sve 4 strane ali je parcela dovoljno velika i udaljenost objekta, (koji je slobodnostojeći u placu) do granica sopstvene parcele je više nego dovoljna da obezbedi privatnost.</p> <p>Objekat je orijentisan podužno u pravcu severoistok-jugozapad sa naglašenim kulama po uglovima objekta. Kule su pokrivene kupolama sa pokrivačem od bakarnog lima. Nad ulaznim delom objekta, na zadnjoj etaži je otvorena terasa sa kružnom kulom koja je pokrivena centralnom kupolom – vidikovac.</p> <p>Projektovana je izgradnja objekta na izrazito strmom terenu. Zbog prilaza vozilima do objekta, kroz sopstvenu parcelu predviđeno je uređenje terena i izrada ulazne kapije, fontane i ozelenjavanje.</p>	
predračunska vrednost objekta:	300.000.000,00 RSD	

Glavni projektant :

Broj licence:

Lični pečat:



dipl. ing. građ. Marijana Obradović

310 E351 07 IKS

Potpis:

0.6. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

za potrebe Investitora radi pribavljanja građevinske dozvole
pripremljeno je

IDEJNO REŠENJE

za izgradnju višenamenskog turističkog objekta u svrhu promocije vina i
vinogradarstva Dvorac, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)

Radi izgradnje novog objekta koji je višenamenski turistički objekat u Kompleksu
po ovlašćenju investitora izrađen je idejni projekat

Nadležni organ Grada Vršca izdao je

- informaciju o lokaciji br. 353-73/2023-IV-03 od 24.04.2023. godine
- KTP za kat. parc. 22799 k.o. Vršac

uradio je GEOAS INŽENJERING Alibunar, januara 2025. god.

Investitor je dao

- projektni zadatak i odredio glavnog projektanta
- Investitor je vlasnik parcele 22799 k.o. Vršac površine 24052 m² upisano u Ln

Postojeći objekti:

Na kat. parc. 22799 k.o. Vršac, nije bilo izgrađenih objekata. Investitor je
započeo izgradnju objekta a istovremeno je krenuo u izradu Plana Detaljne regulacije
za vinogradarski kompleks i pristupni put Vršačkim planinama. Planski dokument je
usvojen. KTP je prikazao objekat za koji se traži građevinska dozvola.

Investitor je izrazio želju da sagradi ovakav objekat, koji je specifičan,
jedinstven i originalan a da ga nakon završetka gradnje pokloni Gradu i da objekat koji
je u središtu vinograda ostane kao trajni, radi promocije vina i vinogradarstva.

Lokacija objekta

Projektovani objekat je u zoni kompleksa Dvorac koja je obuhvaćena Planom
detaljne regulacije za vinogradarski kompleks i pristupni put vršačkim planinama.

Objekat je projektovan na parceli, kao slobodnostojeći, na mestu na kome zbog
konfiguracije terena u nagibu može da se gradi.

Teren je na vršačkom bregu, sa strmim podužnim padom.

U kompleks Dvorac se ulazi sa postojećeg puta; Vršac – put - Mesić
k.p. 22977 k.o. Vršac i postojećim internim, prilaznim putem 22798 prilazi se objektu
Dvorac. Interni put prelazi preko postojećih parcela k.p. 22800 ; 22870/1 a predviđen
je i parking na kat. parc. 22875/1, to su sve interni putevi u kompleksu.

Parcela ispunjava sve uslove u urbanističkom smislu za izgradnju objekta
ovakvog tipa.

Na parcelama u kompleksu ima dovoljno mesta za dodatno parkiranje a
predviđena je izgradnja ulazne kapije, izrada fontane i ozelenjavanje. Okolo su
vinogradi.

Planirana gradnja ne ugrožava susedne objekte i ne utiče na životnu sredinu.

Novoprojektovani objekat:

U skladu sa lokacijom, mogućnostima parcele i planiranom namenom, a prema prethodnim skicama, sa kojima se investitor složio, urađeno je idejno rešenje za izgradnju objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T) za višenamenski turistički.

Objekat je „V“ kategorije kl oznake 121202 (preko 400m²).

Položaj i dimenzije:

Projektovani objekat se nalazi odmaknut od regulacione linije i odmaknut je od susednih parcela.

Parcela je dovoljno velika i udaljenost objekta, (koji je slobodnostojeći u placu) do granica sopstvene parcele je više nego dovoljna da obezbedi privatnost.

Građevinska linija uvučena od regulacione linije na oko 414,2m. U bližem okruženju nema objekata.

Položaj objekta je prikazan u grafičkom prikazu; situacioni plan sa dispozicijom.

Parcela na kojoj je projektovan objekat nije pravilnog oblika i ima mnogo prelomnih tačaka. Dvorac je u vinogradima, na padini brega a pristupni put je postojeći, sa naseljskog puta Vršac - Mesić.

Zbog prilaza vozilima do objekta, kroz sopstvene parcele predviđeno je uređenje terena i izrada ulazne kapije, fontane i ozelenjavanje.

Objekat je projektovan kao samostalan objekat, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T).

Dvorac je orjantisan podužno u pravcu severoistok-jugozapad sa naglašenim kulama po uglovima objekta. Kule su pokrivene kupolama sa pokrivačem od bakarnog lima. Nad ulaznim delom objekta, na zadnjoj etaži je otvorena terasa sa kružnom kulom koja je pokrivena centralnom kupolom - vidikovac

Po obodu objekta izdiže se atika sa naglašenim zubcima. Fasadni zidovi su obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Konstrukcija objekta je od betona.

Ovako postavljenim projektovanim objektom gledano iz vazduha, zbog specifičnog terena i okolnih vinograda formiran je dvorac koji je reprezentativan i služiće u svrhu promocije vina, vinogradarstva, za izložbe, za povremene slikarske kolonije (6 ateljea za slikare), kao i za posete turista koji mogu da uživaju u pogledu na grad, vršački breg i na okolne vinograde sa terasa koje su okrenute ka jugozapadu i severoistoku.

Dvorac ima projektovane dve funkcionalne jedinice, zona A i zona B koje imaju izlaz u atrijum preko koga su povezane a postoji denivelacija u visini etaža.

Ulazni centralni deo, sa terasom i naglašenim stubovima je izdignut u odnosu na okoni teren.(jugozapadna strana) Ispod je ulaz u teh prostorije suterena

Do ulaza se pristupa stepeništem za pešake koje je centralno postavljeno a bočno, sa obe strane na terasu se dolazi pristupnim putem za automobile i pešake. Nije predviđeno zadržavanje vozila ispred ulaza.

Sa severoistočne strane postoji ulaz u prizemlje spoljnim stepenicama u zonu B.

Sa obe bočne strane postoje vrata za ulaz u suteran objekta dostavnim vozilima.

Zona „A“

Prednji deo objekta koji je naglašen i dominantan, sa ulazom na jugozapadu, ima sledeće etaže i sadržaje:

suteren**zona A ; (640,24 m²)**otvoreni deo; 39,96m²zatvoreni deo; 600,28m²**prizemlje****zona A ; (883,38m²)**otvoreni deo; 407,45m²zatvoreni deo; 475,93m²**potkrovlje i prvi sprat;****zona A ; (434,10m²)**otvoreni deo; 0,00m²zatvoreni deo; 434,10m²**terasa;****zona A ; (466,07m²)**otvoreni deo; 377,57m²zatvoreni deo; 88,50m²**Zona „B“**

deo objekta koji je ima sledeće etaže i sadržaje:

suteren**zona B ; (389,15 m²)**otvoreni deo; 0,00 m²zatvoreni deo; 389,15m²**prizemlje****zona B ; (405,98 m²)**otvoreni deo; 11,17m²zatvoreni deo; 394,81m²**potkrovlje i prvi sprat;****zona B ; (390,62 m²)**otvoreni deo; 255,47m²zatvoreni deo;135,15m²**terasa;****zona B ; (0,00 m²)**otvoreni deo; 0,00m²zatvoreni deo;0,00m²

Objekat je nepravilnog oblika koji se može upisati u pravougaonik dim 61,60m×28,00m, bez pristupnog stepeništa. ispod centralne kupole

venac vidikovca; H= 14,14m (165,50m.n.v).

centralna najviša kupola do zadnjeg ukrasa – vrh H= 18,97m (170,33m.n.v.)

ostale kupole

2 kom ulaz zona A do zadnjeg ukrasa H= 17,67m (169,03m.n.v.)

2 kom ulaz zona B do zadnjeg ukrasa H= 16,04m 167,40 m.n.v

Jednovodni krovovi

zona „A“ - pad ka atrijumu

slеме + 9.00m (160.36 m.n.v.)

streha + 5.50m (156.86 m.n.v.)

zona „B“ - pad ka terasi

slеме +10.13m (161.49 m.n.v.)

streha + 7.31m (158.67 m.n.v.)

Kota 0,00 je kota poda prizemlja 151,36m.n.v.- na ulaznom delu; koji je izdignut radi naglašenog prilaza u odnosu na okolni najniži teren

Bruto razvijena građevinska površina objekta je 4.469,85 m²

Neto korisna površina je 3.609,54 m²

Sadržaj objekta:

suteren:

zona A ;

izložben prostor, sanitarni čvor, tehničke prostorije, stepenišna komunikacija

zona B ;

arhiva, soba za odmor zaposlenog sa sanitarnim čvorom, tehničke prostorije, stepenišna komunikacija i komunikacija za dostavna vozila.

prizemlje:

zona A ;

izložben prostor, stepenišna komunikacija, atrijum sa fontanom.-
spolja; prilazno stepenište i prilaz za vozila i pešake, terasa

zona B ;

pristupni hol sa fontanom, sanitarni čvor i ostava, stepenišna komunikacija.
spolja; prilazno stepenište

potkrovlje i prvi sprat:

zona A ;

galerija, 6 ateljea svaki sa sanitarnim čvorom i stepenišna komunikacija

zona B ;

kancelarije, stepenišna komunikacija i terasa

terasa:

zona A ;

otvorena terasa i zatvoreni vidikovac – kružna kula pod kupolom, stepenište.
Zatvoreni vidikovac je za kratkotrajno zadržavanje u slučaju nevremena.

zona B ;

nema objekta na terasi u ovoj zoni.

Tabelarni prikaz dat je u grafičkoj dokumentaciji.

Konstrukcija objekta:

Objekat je u statičkom smislu projektovan kao betonska konstrukcija dimenzionisana i armirana po propisima za ovu vrstu objekata.

Temeljna ploča, horizontalne pune ploče, stubovi, grede i zidna platna su od armiranog betona. Dimenzionisanje će biti prilog u statičkom proračunu za građevinsku dozvolu

Pri projektovanju – konstrukcija objekta; u statičkom proračunu nosećih elemenata voditi računa o uslovima, preporukama i zahtevima koji se odnose na ovakvu vrstu objekata.

Prilikom izvođenja objekta obavezno angažovati odgovorna lica i ukoliko je potrebno konsultovati glavnog projektanta ili drugo stručno lice radi pribavljanja uputstava i razjašnjenja drugih važnih ili nejasnih detalja.

Objekat je slobodnostojeći i nema uticaja na susedne objekte.

Unutrašnja Stepeništa su od čel profila sa gazištima od drveta, usklađena sa propisima za pp zaštitu (pp premazi)

Podna ploča je armiranobetonska.

Materijali i obrada:

Za izgradnju objekta koristiće se standardni materijali , uobičajeni za ovu vrstu objekata. Način ugradnje materijala je prema propisima i standardima za ugradnju izabranih materijala. Ovde su prikazani projektovani materijali ali se investitoru ostavlja mogućnost izbora u skladu sa propisima za izabrane materijale.

Zidovi:

Zidovi su klasična betonska platna. Fasadni zidovi su spolja obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Manji unutrašnji zidovi su od opekarskih proizvoda. Iznutra se zidovi i plafoni malterišu, gletuju i boje u tonu po želji investitora. Zidovi se oblažu ker. pločicama u prostorijama gde je to potrebno.

Podovi:

Spoljna stepeništa, terase i predulazi se oblažu protivkliznom granitnom keramikom. Podovi sanitarnih čvorova su od klasičnih keramičkih pločica, protivkliznih. Podovi unutrašnjih prostora je po izboru investitora.

a u suterenu je predviđena košuljica sa odgovarajućim slojevima hidroizolacije.

Vrsta/obrada podova i zidova po prostorijama ostavlja se investitoru, po izboru.

Unutrašnja obrada prostorija: po izboru investitora.

Unutrašnja stolarija:

po izboru investitora.

Spoljna stolarija:

Prozori- Predviđena je Al stolarija sa termoprekidom, zastakljena niskoemisionim staklom, sa argonom 4+15+4mm. Boja po izboru investitora.

Vrata; spoljna ulazna vrata masivna, drvena. Boje po izboru investitora

Voda sa krova

Odvodi se horizontalama i vertikalama od bojenog plastificiranog lima ili pocinkovanog lima gde god je moguće sakrivena u fasadi.

Krovne kosine oblažu se termoizolacijom, u delu gde su ateljei

Krovni pokrivač.**zona „A“ - pad ka atrijumu**

jednovodan - 22 ° ; krovne ravni sakrivene iza zidane atike – zubci

drvena krovna konstr., pokrivač crep

zona „B“ - pad ka terasi

jednovodan - 22 °

drvena krovna konstr., pokrivač crep

kupole su kružne osnove

metalna konstrukcija pokrivač bakar/lim

Termička zaštita:

Zgrada je namenjena za kratkotrajni i povremeni boravak i ne podleže izradi Elaborata energetske efikasnosti

Hidroizolacije - zaštita:

U objektu je predviđena horizontalna hidroizolacija podova objekta, vertikalna izolacija zidova od podne ploče suterena do iznad terena.

U mokrim čvorovima predviđena je hidroizolacija zidova i podova ispod završne obloge keramikom.

Zvučna izolacija – zaštita:

Navedeni materijali imaju funkciju zvučne izolacije.

Arhitektonsko oblikovanje:

Objekat je projektovan kao, slobodnostojeći objekat u sopstvenoj parceli, sa naglašenim vertikalnim kulama po uglovima objekta. Kule su pokrivene kupolama sa pokrivačem od bakarnog lima. Nad ulaznim delom objekta, na zadnjoj etaži je otvorena terasa sa kružnom kulom koja je pokrivena centralnom kupolom.- vidikovac

Po obodu objekta izdiže se atika sa naglašenim zubcima. Fasadni zidovi su obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Okvako postavljenim projektovanim objektom gledano iz vazduha, zbog specifičnog terena i okolnih vinograda formiran je dvorac koji je reprezentativan i služiće u svrhu promocije vina, vinogradarstva, za izložbe, za povremene slikarske kolonije (6 ateljea za slikare), kao i za posete turista koji mogu da uživaju u pogledu na grad, vršački breg i na okolne vinograde sa terasa koje su okrenute ka jugozapadu i severoistoku.

Na sve četiri strane su formirani otvori ali je objekat dovoljno uvučen od granica sopstvene parcele i ne remeti korišćenje susednih parcela.

Orientacija objekta i krovnih ravni ne ugrožava susedne objekte niti vizure.

Nije ugrožena privatnost projektovanim objektom –okruženje vinograd.

Dvorište i ambijent u dvorištu formira se travnatim površinama, niskim žbunastim zasadam, visokim drvećem i popločavanjem tj asfaltiranjem za prilazni plato i put

Pešački prilaz će se formirati naknadno, uređenjem dvorišta koje je u nagibu i to sa jugozapadne strane objekta. Sa severoistočne strane teren je skoro ravan a podalje od objekta formiraće se zemljana kosina umesto potpornog zida. (ulaz u zonu B)

Instalacije: Nisu predmet ovog projekta.

vodovodna instalacija : nova prema uslovima JKP »Drugi oktobar« vodovod

instalacija kanalizacije : nova, u svemu prema uslovima JKP »Drugi oktobar«

elektro instalacija : uradiće se nove električne instalacije jake i slabe struje.

Instalaciju jake struje povezati po uslovima distributera Elektrodistribucije Pančevo

Za električne instalacije jake struje; sistem za upravljanje objektom

Za električne instalacije slabe struje; SKS i telef. Instalacija;

Interfon sa kontrolom pristupa, video obezbeđenje, ozvučenje i dr. po potrebi.

gasna instalacija : nova, prema uslovima distributera.

Grejanje; planirano je podno grejanje, kotao na gas ili toplotna pumpa.

odgovorni projektant:

dipl. ing. arh. Tatjana Paunov

lic.br. 300 P122 16 IKS



Broj tehničke dokumentacije:

del br. 1.1/2025

Mesto i datum:

Vršac, avgust 2025.

0.7. PRILOZI

0.7.1. PROJEKTNI ZADATAK

Projektovati izgradnju objekta DVORAC, i to IDR / idejno rešenje koje sadrži glavnu svesku i svesku arhitekture (za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova a potom i građevinske dozvole).

Objekat pozicionirati na parceli kao slobodnostojeći u svemu prema skicama sa kojima se saglasio investitor.

Ostatak parcele će biti uređen zelenilom i travnatim površinama sa prilaznim putem, parkingom, fontanom i ulaznom kapijom u kompleks Dvorca.

Dvorac treba da predstavlja turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva koji afirmiše razvoj vinogradarsko voćarske zone , tradicionalnu proizvodnju vina i pružanje usluga u skladu sa specifičnim zahtevima korišćenja kulturnih i prirodnih vrednosti.

Vršac, 19.12. 2024.

Investitor:

SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Zemanovic", written over a light blue grid background.

Mesto i datum:

Vršac, 19 .decembar 2024.

0.8. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

PROJEKAT ARHITEKTURE

1.1. NASLOVNA STRANA - IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA

1 – ARHITEKTURA

INVESTITOR: **SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD**
Beograd, Vaska Pope br. 4

OBJEKAT: **DVORAC – KRALJICA VINOGRADA**
višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²



MESTO GRADNJE: **kat. parc 22799 k.o. Vršac**
Vršac, Vršac – put - Mesić

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR / IDEJNO REŠENJE**



naziv i oznaka dela projekta : **PROJEKAT ARHITEKTURE- 1**

Projektant: Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
"BIRO MANJA" Vršac, Nikite Tolstoja 1/9
dipl. ing. građ Marijana Obradović
lic. br. 310 E351 07 IKS

Glavni projektant:
Broj licence:

odgovorni projektant: **dipl. ing. arh. Tatjana Paunov**
lic.br. 300 P122 16 IKS
Potpis:

Lični pečat:



Broj tehničke dokumentacije: del br. 1.1/2025
Mesto i datum: Vršac, avgust 2025.

SADRŽAJ PROJEKTA

ARHITEKTURA

1.2.SADRŽAJ - DELA PROJEKTA IDR - ARHITEKTURA "1"

OPŠTA DOKUMENTACIJA IDEJNOG REŠENJA PROJEKTA

- 1.1 naslovna strana dela projekta
- 1.2.sadržaj dela projekta
- 1.3 rešenje o određivanju odgovornog projektanta
- 1.3.1. izjava odgovornog projektanta

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 1.4. tehnički opis

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- 1.5. prikaz površina objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- KTP
- situacioni plan sa položajem objekta na parceli (crtež br.4.1)
 - osnove, karakteristične preseke i visinske kote
 - izglede, udaljenost od susednih parcela i susednih objekata
- osnove projektovanog objekta
 - sutereza (crtež br. 2)
 - prizemlja (crtež br. 3)
 - potkr.i I sprata (crtež br. 4)
 - terase (crtež br. 5)
 - krovne ravni (crtež br. 6)
- karakteristični presezi, podužni i poprečni
 - podužni 2-2 (crtež br. 7)
 - poprečni 1-1 (crtež br. 8)
- izgledi
 - jugozapadna fasada (crtež br. 9)
 - severozapadna fasada (crtež br. 10)
 - severoistočna fasada (crtež br. 11)
 - jugoistočna fasada (crtež br. 12)

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/2013 - US, 98/2013 - US, 132/14 i 145/14; 83/2018; 31/2019; 37/2019; 9/2020; 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu

Vrsta tehničke dokumentacije: **1 – ARHITEKTURA IDR; PGD; PZI**Za građenje / izvođenje radova: **izgradnja**

OBJEKAT:

DVORAC

višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

MESTO GRADNJE:

kat. parc 22799 k.o. Vršac

Vršac, Vršac- put- Mesić

INVESTITOR:

SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD

Beograd, Vaska Pope br. 4

određuje se:

ODGOVORNI PROJEKTANT:**dipl. ing. arh. Tatjana Paunov**

Broj licence:

lic.br. 300 P122 16 IKS

Projektant:

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje
BIRO MANJA" Vršac, Vršac, Nikite Tolstoja 1/9

Odgovorno lice/zastupnik:

dipl. ing. građ Marijana Obradović

Pečat:

Potpis:

MARIJANA OBRADOVIĆ PR
VEŠTAK IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
I PROJEKTOVANJE
• BIRO MANJA •
VRŠAC



del br. 1/2025

Broj tehničke dokumentacije:

Vršac, 19. 12. 2024.

Mesto i datum:

1.3.1. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA IDR

ODGOVORNI PROJEKTANT – IDR - ARHITEKTURA "1"

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR; idejno rešenje / ARHITEKTURA**

Za građenje / izvođenje radova: **izgradnja**

OBJEKAT: **DVORAC**
višenamenski turistički objekat
u svrhu promocije vina i vinogradarstva
spratnost objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)
ostale zgrade za kratkotrajni boravak
" kat V" klas. 121202 preko 400m²

MESTO GRADNJE: **kat. parc 22799 k.o. Vršac**
Vršac, Vršac- put- Mesić

INVESTITOR: **SWISSLION – TAKOVO DOO BEOGRAD**
Beograd, Vaska Pope br. 4

ODGOVORNI PROJEKTANT: **dipl. ing. arh. Tatjana Paunov**
Broj licence: **lic.br. 300 P122 16 IKS**

Odgovorni projektant IDR – deo arhitektura; dipl. ing. arh. Tatjana Paunov

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke
2. da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva

odgovorni projektant: **dipl. ing. arh. Tatjana Paunov**
lic.br. 300 P122 16 IKS



Broj tehničke dokumentacije: del br. 1.1/2025
Mesto i datum: Vršac, avgust 2025.

1.4. TEHNIČKI OPIS - sažeti tehnički opis

za potrebe Investitora radi pribavljanja građevinske dozvole
pripremljeno je

IDEJNO REŠENJE

za izgradnju višenamenskog turističkog objekta u svrhu promocije vina i
vinogradarstva Dvorac, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)

Radi izgradnje novog objekta koji je višenamenski turistički objekat u Kompleksu
po ovlašćenju investitora izrađen je idejni projekat

Nadležni organ Grada Vršca izdao je

- informaciju o lokaciji br. 353-73/2023-IV-03 od 24.04.2023. godine
- KTP za kat. parc. 22799 k.o. Vršac

uradio je GEOAS INŽENJERING Alibunar, januara 2025. god.

Investitor je dao

- projektni zadatak i odredio glavnog projektanta
- Investitor je vlasnik parcele 22799 k.o. Vršac površine 24052 m² upisano u Ln

Postojeći objekti:

Na kat. parc. 22799 k.o. Vršac, nije bilo izgrađenih objekata. Investitor je
započeo izgradnju objekta a istovremeno je krenuo u izradu Plana Detaljne regulacije
za vinogradarski kompleks i pristupni put Vršačkim planinama. Planski dokument je
usvojen. KTP je prikazao objekat za koji se traži građevinska dozvola.

Investitor je izrazio želju da sagradi ovakav objekat, koji je specifičan,
jedinstven i originalan a da ga nakon završetka gradnje pokloni Gradu i da objekat
koji je u središtu vinograda ostane kao trajni, radi promocije vina i vinogradarstva.

Lokacija objekta

Projektovani objekat je u zoni kompleksa Dvorac koja je obuhvaćena Planom
detaljne regulacije za vinogradarski kompleks i pristupni put vršačkim planinama.

Objekat je projektovan na parceli, kao slobodnostojeći, na mestu na kome
zbog konfiguracije terena u nagibu može da se gradi.

Teren je na vršačkom bregu, sa strmim podužnim padom.

U kompleks Dvorac se ulazi sa postojećeg puta; Vršac – put - Mesić
k.p. 22977 k.o. Vršac i postojećim internim, prilaznim putem 22798 prilazi se objektu
Dvorac. Interni put prelazi preko postojećih parcela k.p. 22800 ; 22870/1 a predviđen
je i parking na kat. parc. 22875/1, to su sve interni putevi u kompleksu.

Parcela ispunjava sve uslove u urbanističkom smislu za izgradnju objekta
ovakvog tipa.

Na parcelama u kompleksu ima dovoljno mesta za dodatno parkiranje a
predviđena je izgradnja ulazne kapije, izrada fontane i ozelenjavanje. Okolo su
vinogradi.

Planirana gradnja ne ugrožava susedne objekte i ne utiče na životnu sredinu.

Novoprojektovani objekat:

U skladu sa lokacijom, mogućnostima parcele i planiranom namenom, a prema prethodnim skicama, sa kojima se investitor složio, urađeno je idejno rešenje za izgradnju objekta Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T) za višenamenski turistički objekat za koji se traži lokacijska i građevinska dozvola.

Objekat je „V“ kategorije kl oznake 121202 (preko 400m²).

Položaj i dimenzije:

Projektovani objekat se nalazi odmaknut od regulacione linije i odmaknut je od susednih parcela.

Parcela je dovoljno velika i udaljenost objekta, (koji je slobodnostojeći u placu) do granica sopstvene parcele je više nego dovoljna da obezbedi privatnost.

Građevinska linija uvučena od regulacione linije na oko 415m. U bližem okruženju nema objekata.

Položaj objekta je prikazan u grafičkom prikazu; situacioni plan sa dispozicijom.

Parcela na kojoj je projektovan objekat nije pravilnog oblika i ima mnogo prelomnih tačaka. Dvorac je u vinogradima, na padini brega a pristupni put je postojeći, sa naseljskog puta Vršac - Mesić.

Zbog prilaza vozilima do objekta, kroz sopstvene parcele predviđeno je uređenje terena i izrada ulazne kapije, fontane i ozelenjavanje.

Objekat je projektovan kao samostalan objekat, spratnosti Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T).

Dvorac je orijantisan podužno u pravcu severoistok-jugozapad sa naglašenim kulama po uglovima objekta. Kule su pokrivene kupolama sa pokrivačem od bakarnog lima. Nad ulaznim delom objekta, na zadnjoj etaži je otvorena terasa sa kružnom kulom koja je pokrivena centralnom kupolom - vidikovac

Po obodu objekta izdiže se atika sa naglašenim zubcima. Fasadni zidovi su obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Konstrukcija objekta je od betona.

Ovako postavljenim projektovanim objektom gledano iz vazduha, zbog specifičnog terena i okolnih vinograda formiran je dvorac koji je reprezentativan i služiće u svrhu promocije vina, vinogradarstva, za izložbe, za povremene slikarske kolonije (6 ateljea za slikare), kao i za posete turista koji mogu da uživaju u pogledu na grad, vršački breg i na okolne vinograde sa terasa koje su okrenute ka jugozapadu i severoistoku.

Dvorac ima projektovane dve funkcionalne jedinice, zona A i zona B koje imaju izlaz u atrijum preko koga su povezane a postoji denivelacija u visini etaža.

Ulazni centralni deo, sa terasom i naglašenim stubovima je izdignut u odnosu na okoni teren.(jugozapadna strana) Ispod je ulaz u teh prostorije suterena

Do ulaza se pristupa stepeništem za pešake koje je centralno postavljeno a bočno, sa obe strane na terasu se dolazi pristupnim putem za automobile i pešake. Nije predviđeno zadržavanje vozila ispred ulaza.

Sa severoistočne strane postoji ulaz u vPr spoljnim stepenicama u zonu B

Sa obe bočne strane postoje vrata za ulaz u suteran objekta dostavnim vozilima.

Zona „A“

Prednji deo objekta koji je naglašen i dominantan, sa ulazom na jugozapadu, ima sledeće etaže i sadržaje:

suteren**zona A ; (640,24 m²)**otvoreni deo; 39,96m²zatvoreni deo; 600,28m²**prizemlje****zona A ; (883,38m²)**otvoreni deo; 407,45m²zatvoreni deo; 475,93m²**potkrovlje i prvi sprat:****zona A ; (434,10m²)**otvoreni deo; 0,00m²zatvoreni deo; 434,10m²**terasa:****zona A ; (466,07m²)**otvoreni deo; 377,57m²zatvoreni deo; 88,50m²**Zona „B“**

deo objekta koji je ima sledeće etaže i sadržaje:

suteren**zona B ; (389,15 m²)**otvoreni deo; 0,00 m²zatvoreni deo; 389,15m²**prizemlje****zona B ; (405,98 m²)**otvoreni deo; 11,17m²zatvoreni deo; 394,81m²**potkrovlje i prvi sprat:****zona B ; (390,62 m²)**otvoreni deo; 255,47m²zatvoreni deo; 135,15m²**terasa:****zona B ; (0,00 m²)**otvoreni deo; 0,00m²zatvoreni deo; 0,00m²

Objekat je nepravilnog oblika koji se može upisati u pravougaonik dim 61,60m×28,00m, bez pristupnog stepeništa. ispod centralne kupole

venac vidikovca; H= 14,14m (165,50m.n.v).

centralna najviša kupola do zadnjeg ukrasa – vrh H= 22,87m (174,23m.n.v.)

ostale kupole

2 kom ulaz zona A do zadnjeg ukrasa H= 17,67m (169,03m.n.v.)

2 kom ulaz zona B do zadnjeg ukrasa H= 16,04m 167,40 m.n.v

Jednovodni krovovi

zona „A“ - pad ka atrijumu

slеме + 9.00m (160.36 m.n.v.)

streha + 5.50m (156.86 m.n.v.)

zona „B“ - pad ka terasi

slеме +10.13m (161.49 m.n.v.)

streha + 7.31m (158.67 m.n.v.)

Kota 0,00 je kota poda prizemlja 151,36m.n.v.- na ulaznom delu; koji je izdignut radi naglašenog prilaza u odnosu na okolni najniži teren

Bruto razvijena građevinska površina objekta je 4.469,85 m²

Neto korisna površina je 3.609,54 m²

Sadržaj objekta:**suteren:****zona A ;**

izložben prostor, sanitarni čvor, tehničke prostorije, stepenišna komunikacija

zona B ;

arhiva, soba za odmor zaposlenog sa sanitarnim čvorom, tehničke prostorije, stepenišna komunikacija i komunikacija za dostavna vozila.

prizemlje:**zona A ;**

izložben prostor, stepenišna komunikacija, atrijum sa fontanom.-
spolja; prilazno stepenište i prilaz za vozila i pešake, terasa

zona B ;

pristupni hol sa fontanom, sanitarni čvor i ostava, stepenišna komunikacija.
spolja; prilazno stepenište

potkrovlje i prvi sprat:**zona A ;**

galerija, 6 ateljea svaki sa sanitarnim čvorom i stepenišna komunikacija

zona B ;

kancelarije, stepenišna komunikacija i terasa

terasa:**zona A ;**

otvorena terasa i zatvoreni vidikovac – kružna kula pod kupolom, stepenište.
Zatvoreni vidikovac je za kratkotrajno zadržavanje u slučaju nevremena.

zona B ;

nema objekta na terasi u ovoj zoni.

Tabelarni prikaz dat je u grafičkoj i numeričkoj dokumentaciji.

Konstrukcija objekta:

Objekat je u statičkom smislu projektovan kao betonska konstrukcija dimenzionisana i armirana po propisima za ovu vrstu objekata.

Temeljna ploča, horizontalne pune ploče, stubovi, grede i zidna platna su od armiranog betona. Dimenzionisanje će biti prilog u statičkom proračunu za građevinsku dozvolu

Pri projektovanju – konstrukcija objekta; u statičkom proračunu nosećih elemenata voditi računa o uslovima, preporukama i zahtevima koji se odnose na ovakvu vrstu objekata.

Prilikom izvođenja objekta obavezno angažovati odgovorna lica i ukoliko je potrebno konsultovati glavnog projektanta ili drugo stručno lice radi pribavljanja uputstava i razjašnjenja drugih važnih ili nejasnih detalja.

Objekat je slobodnostojeći i nema uticaja na susedne objekte.

Unutrašnja Stepeništa su od čel profila sa gazištima od drveta, usklađena sa propisima za pp zaštitu (pp premazi)

Podna ploča je armiranobetonska.

Materijali i obrada:

Za izgradnju objekta koristiće se standardni materijali , uobičajeni za ovu vrstu objekata. Način ugradnje materijala je prema propisima i standardima za ugradnju izabranih materijala. Ovde su prikazani projektovani materijali ali se investitoru ostavlja mogućnost izbora u skladu sa propisima za izabrane materijale.

Zidovi:

Zidovi su klasična betonska platna. Fasadni zidovi su spolja obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Manji unutrašnji zidovi su od opekarskih proizvoda. Iznutra se zidovi i plafoni malterišu, gletuju i boje u tonu po želji investitora. Zidovi se oblažu ker. pločicama u prostorijama gde je to potrebno.

Podovi:

Spoljna stepeništa, terase i predulazi se oblažu protivkliznom granitnom keramikom. Podovi sanitarnih čvorova su od klasičnih keramičkih pločica, protivkliznih. Podovi unutrašnjih prostora je po izboru investitora.

a u suterenu je predviđena košuljica sa odgovarajućim slojevima hidroizolacije.

Vrsta/obrada podova i zidova po prostorijama ostavlja se investitoru, po izboru.

Unutrašnja obrada prostorija: po izboru investitora.

Unutrašnja stolarija:

po izboru investitora.

Spoljna stolarija:

Prozori- Predviđena je Al stolarija sa termoprekidom, zastakljena niskoemisionim staklom, sa argonom 4+15+4mm. Boja po izboru investitora.

Vrata; spoljna ulazna vrata masivna, drvena. Boje po izboru investitora

Voda sa krova

Odvodi se horizontalama i vertikalama od bojenog plastificiranog lima ili pocinkovanog lima gde god je moguće sakrivena u fasadi.

Krovne kosine oblažu se termoizolacijom, u delu gde su ateljei

Krovni pokrivač.

zona „A“ - pad ka atrijumu

jednovodan - 22 ° ; krovne ravni sakrivene iza zidane atike – zubci

drvena krovna konstr., pokrivač crep

zona „B“ - pad ka terasi

jednovodan - 22 °

drvena krovna konstr., pokrivač crep

kupole su kružne osnove

metalna konstrukcija pokrivač bakar/lim

Termička zaštita:

Zgrada je namenjena za kratkotrajni i povremeni boravak i ne podleže izradi Elaborata energetske efikasnosti

Hidroizolacije - zaštita:

U objektu je predviđena horizontalna hidroizolacija podova objekta, vertikalna izolacija zidova od podne ploče suterena do iznad terena.

U mokrim čvorovima predviđena je hidroizolacija zidova i podova ispod završne obloge keramikom.

Zvučna izolacija – zaštita:

Navedeni materijali imaju funkciju zvučne izolacije.

Arhitektonsko oblikovanje:

Objekat je projektovan kao, slobodnostojeći objekat u sopstvenoj parceli, sa naglašenim vertikalnim kulama po uglovima objekta. Kule su pokrivene kupolama sa pokrivačem od bakarnog lima. Nad ulaznim delom objekta, na zadnjoj etaži je otvorena terasa sa kružnom kulom koja je pokrivena centralnom kupolom.- vidikovac

Po obodu objekta izdiže se atika sa naglašenim zubcima. Fasadni zidovi su obloženi belim mermernim kamenom tipa visočica -sa naglašenim horizontalnim i vertikalnim elementima u boji terakote (crvena cigla). Sokla objekta je predviđena u kamenu koji je u usklađen sa tonom obloga na fasadi.

Ovako postavljenim projektovanim objektom gledano iz vazduha, zbog specifičnog terena i okolnih vinograda formiran je dvorac koji je reprezentativan i služiće u svrhu promocije vina, vinogradarstva, za izložbe, za povremene slikarske kolonije (6 ateljea za slikare), kao i za posete turista koji mogu da uživaju u pogledu na grad, vršački breg i na okolne vinograde sa terasa koje su okrenute ka jugozapadu i severoistoku.

Na sve četiri strane su formirani otvori ali je objekat dovoljno uvučen od granica sopstvene parcele i ne remeti korišćenje susednih parcela.

Orientacija objekta i krovni ravni ne ugrožava susedne objekte niti vizure.

Nije ugrožena privatnost projektovanim objektom –okruženje vinograd.

Dvorište i ambijent u dvorištu formira se travnatim površinama, niskim žbunastim zasadom, visokim drvećem i popločavanjem tj asfaltiranjem za prilazni plato i put

Pešački prilaz će se formirati naknadno, uređenjem dvorišta koje je u nagibu i to sa jugozapadne strane objekta. Sa severoistočne strane teren je skoro ravan a podalje od objekta formiraće se zemljana kosina umesto potpornog zida. (ulaz u zonu B)

Instalacije: Nisu predmet ovog projekta.

vodovodna instalacija : nova prema uslovima JKP »Drugi oktobar« vodovod

instalacija kanalizacije : nova, u svemu prema uslovima JKP »Drugi oktobar«

elektro instalacija : uradiće se nove električne instalacije jake i slabe struje.

Instalaciju jake struje povezati po uslovima distributera Elektrodistribucije Pančevo

Za električne instalacije jake struje; sistem za upravljanje objektom

Za električne instalacije slabe struje; SKS i telef. Instalacija;

Interfon sa kontrolom pristupa, video obezbeđenje, ozvučenje i dr. po potrebi.

gasna instalacija : nova, prema uslovima distributera.

Grejanje; planirano je podno grejanje, kotao na gas ili toplotna pumpa.

odgovorni projektant:

dipl. ing. arh. Tatjana Paunov

lic.br. 300 P122 16 IKS



Broj tehničke dokumentacije:

del br. 1.1/2025

Mesto i datum:

Vršac, avgust 2025.

Investitor: SWISSLION-TAKOVO BEOGRAD	IDR višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva DVORAC	del. br. 1.1/2025 avg. 2025.
--	--	------------------------------------

1.5. PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

OSNOVA SUTERENA –

ozn.	Namena
------	--------

	SPOLJAŠNJI DEO
1	Prostor ispod prist
	ZATVORENI DEO
2	Tehnička prostorija
3	Ostava
	Sanitarni čvor (Σ 4
4	Predprostor sa um
5	Toalet sa predpros
6	Toalet sa predpros
	Izložbeni prostor (
7	Izložbeni prostor A
8	Izložbeni prostor B
9	Izložbeni prostor V
10	Infopult
11	Hodnik
	Stepenište (Σ 12–
12	Stepenište za kom
13	Stepenište za kom

SPOLJAŠNJI DEO – Zona A

ZATVORENII DEO – Zona A

OSNOVA PRIZEMLJA

ozn.	Namena
------	--------

	OTVORENI DEO
1	Prilazno stepenište
2	Pristupni platforma
3	Vetrobran 1
	ATRIJUM
4	Pristupno stepenište
5	Dvorište
6	Fontana 1
	ZATVORENI DEO
7	Pristupni hol
8	Izložbeni prostor
9	Izložbeni prostor
	Stepenište (1. sprat)
10	Stepenište za ulaz u dvorište
11	Stepenište za ulaz u dvorište

OTVORENI DEO – ukupna površina: 1.100,00 m²

ZATVORENI DEO – ukupna površina: 1.100,00 m²

P_{neto} prizemlja – ukupna površina: 1.100,00 m²

OSNOVA PRIZEMLJA

OSNOVA POTKRO

ozn. Namena

	ZATVORENI D
1	Lučno steper
2	Lučno steper
3	Galerija
4	Hodnik A
	Atelje 1 (Σ 5
5	Atelje
6	Sanitarni čvo
	Atelje 2 (Σ 7
7	Atelje
8	Sanitarni čvo
	Atelje 3 (Σ 9
9	Atelje
10	Sanitarni čvo
11	Hodnik B
	Atelje 4 (Σ 1
12	Atelje
13	Sanitarni čvo

OSNOVA POTKROVLJA

ozn.	Namena
------	--------

	ZATVORENI DEO
20	Kancelarija 1
21	Kancelarija 2
22	Kancelarija 3
23	Kancelarija 4
	Kancelarijski prostor
	OTVORENI DEO
	Terasa (Σ 24–28)
24	Otvoreni deo teras
	Natkriveni deo teras
25	Pod kupolom 4
26	Pod kupolom 5
27	Pod kupolom 6
28	Pod krovom

ZATVORENI DEO – Zona E

OTVORENI DEO – Zona E

$P_{\text{neto potkr. i l. s.}}$

$P_{\text{neto potkrovlja i l. s.}}$

Investitor: SWISSLION-TAKOVO BEOGRAD	IDR višenamenski turistički objekat u svrhu promocije vina i vinogradarstva DVORAC	del. br. 1.1/2025 avg. 2025.
--	--	------------------------------------

OSNOVA TERASE

ozn.	Namena
------	--------

	OTVORENI DEO
1	Terasa
	ZATVORENI DEO
2	Vidikovac (pogled na okolinu)
	Stepenište (stepenište za ulaz u objekt)
3	Stepenište za ulaz u objekt
4	Stepenište za ulaz u objekt

OTVORENI DEO – Zbirna površina

ZATVORENI DEO – Zbirna površina

$P_{\text{neto terase}}$

$P_{\text{neto terase}}$ (m²)

$P_{\text{bruto terase}}$ (m²)

Investitor:
SWISSLION-TAKOVO
BEOGRAD

IDR
višenamenski turistički
objekat u svrhu promocije
vina i vinogradarstva
DVORAC

del. br.
1.1/2025
avg. 2025.

P neto suterena

P neto prizemlja

P neto potkrova

P neto terase

P neto objekta

1.6. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ВРШАЦ
КО Вршац

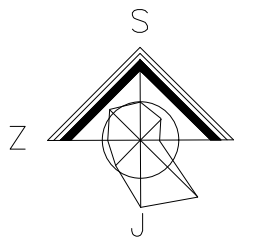
парцеле бр. 22799

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
за кат.парц.бр.22799

952-115-44435/2021

4
996
300

4
995
300



SITUACIONI PLAN SA
DISPOZICIJOM OBJEKTA

URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA PARCELU kat. parc. br. 22799 k.o. Vršac:

OBJEKAT Su+P+Pk (u delu Su+P+1+T)

Neto površina svih etaža:	3609.54 m²
Bruto površina svih etaža:	4469.85 m²
Bruto razv. građ. površina prizemlja	1489.71 m²
Bruto površina pod objektom	1489.71 m²
Površina parcele:	24052.00m²
Indeks zauzetosti parcele:	6.31
Indeks izgrađenosti parcele:	0,19

GABARITI OBJEKTA :

oblik upisan u gabarit max dim 61,60m × 28,00m
maks visina krova 10,13m; kupole 16,04m, 17,67m i 22,87m od reg. linije odmaknut 415,4m (bez pristupnog stepeništa)

RADOVI NA OBJEKTU :

izgradnja novog objekta

LEGENDA :

- 22799 broj predmetne parcele
- 22804 broj susedne parcele
- granica parcele
- 155,81 postojeća vlinaska kota
- PREDMETNI OBJEKAT
- KROVNE RAVNI OBJEKTA
- KUPOLE
- koliko- pešacke površine pogodne kameom
- koliki pristup
- ulaz u objekat
- zelene površine

Катастарско - топографски план изразио:
"ГЕОСТАДИЈА", Вршац

Оверава:

Датум: 03.07.2021.год.

РАЗМЕРА 1 : 500

Manja
BIRO VRŠAC

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i
projektovanje "BIRO MANJA" Vršac

glavni projektant dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07
odgovorni projektant dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16

investitor SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4

finasiratelj DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva

objekat "V" 121202 ostale zgrade za kratkotrajni boravak

kat.parc.22799 k.o. Vršac

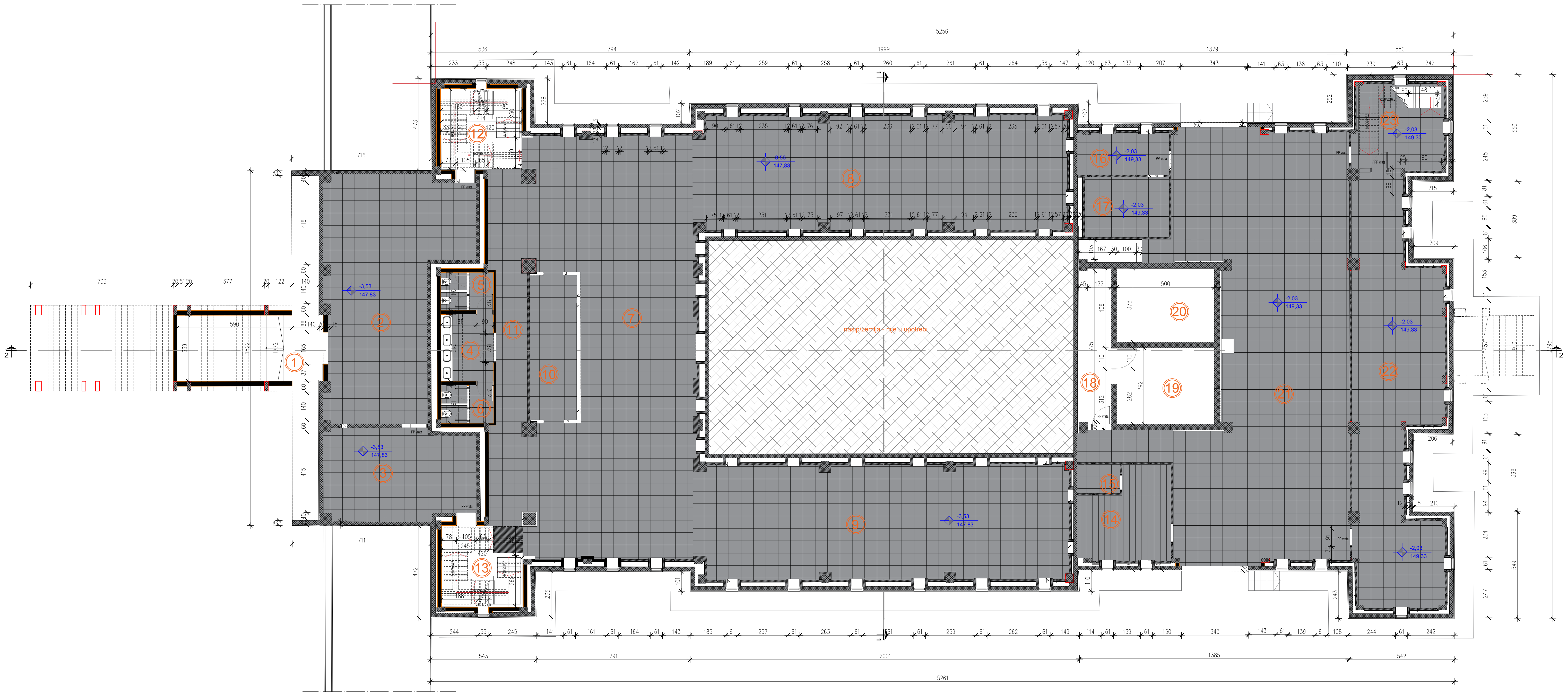
vrsta projekta IDR - 1 ARHITEKTURA

SITUACIONI PLAN SA DISPOZICIJOM

razmera 1:500

broj lista 1

potpis del. broj 1,1 / 2025 datum avgust 2025.




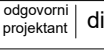
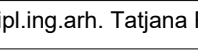
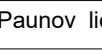
OSNOVA SUTERENA – Zona A				
ozn.	Namena	P (m ²)	O (m ³)	Pod
SPOLJAŠNJI DEO				
1	Prostor ispod pristupnog stepeništa	39,96	47,59	
ZATVORENI DEO				
2	Tehnička prostorija maš. instal.	76,56	43,27	ker. pločice
3	Ostava	35,48	25,28	ker. pločice
Sanitarni čvor (Σ 4–6)				
4	Predprostor sa umivaonikom	9,30	12,28	ker. pločice
5	Toalet sa predprostorom	5,26	9,30	ker. pločice
6	Toalet sa predprostorom	5,25	9,30	ker. pločice
Izložbeni prostor (Σ 7–11)				
7	Izložbeni prostor A	183,10	86,53	ker. pločice
8	Izložbeni prostor B	109,97	55,13	ker. pločice
9	Izložbeni prostor V	110,69	55,29	ker. pločice
10	Infopult	17,79	19,61	ker. pločice
11	Hodnik	12,67	19,18	ker. pločice
Stepenište (Σ 12–13)				
12	Stepenište za komunikaciju 1	17,05	16,52	ker. pločice
13	Stepenište za komunikaciju 2	17,16	16,57	ker. pločice
SPOLJAŠNJI DEO – Zona A Σ P ₁		= 39,96		
ZATVORENI DEO – Zona A Σ P _{2–13}		= 600,28		
P _{neto} suterena – Zona A		= 640,24 m ²		

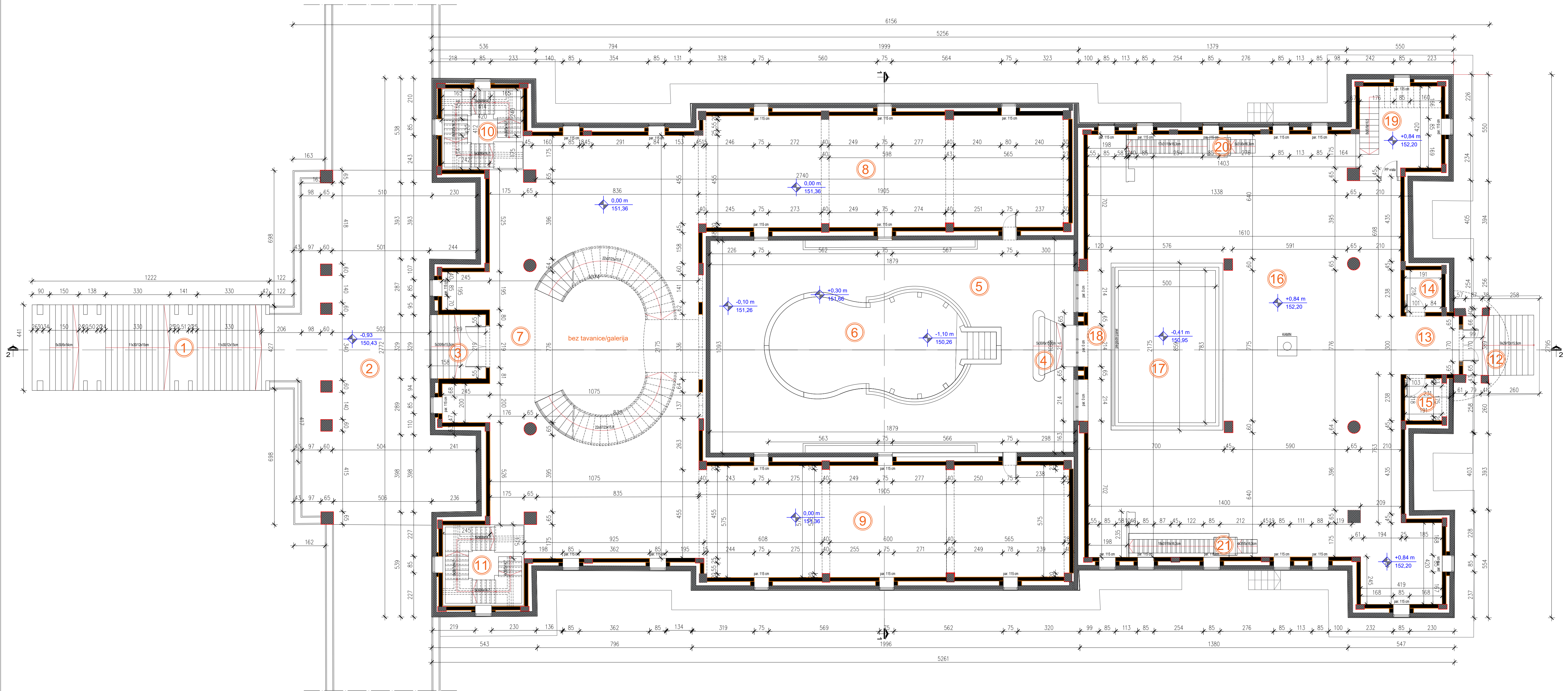
OSNOVA SUTERENA – Zona B				
ozn.	Namena	P (m ²)	O (m ³)	Pod
ZATVORENI DEO				
Prostor za odmor zaposlenog (Σ 14–15)		23,01		
14	Prostor za odmor	19,82	19,69	ker. pločice
15	Sanitarni čvor	3,19	7,28	ker. pločice
16	Teh. prostorija za elektroorman	10,02	14,17	ker. pločice
17	Teh. prostorija–maš. instalacije	13,36	14,83	ker. pločice
18	Hodnik	13,16	19,32	ker. pločice
19	Teh. prostorija bazenske opreme	19,60	17,84	ker. pločice
20	Kompenzacija bazena	18,91	17,56	ker. pločice
21	Komunikacija za dostavna vozila	188,23	87,17	ker. pločice
22	Arhiva	83,01	64,50	ker. pločice
23	Stepenište za komunikaciju br. 3	19,85	18,94	ker. pločice
ZATVORENI DEO – Zona B Σ P _{14–23}		= 389,15		
P _{neto} suterena – Zona B		= 389,15 m ²		

P _{neto} suterena (Zona A + Zona B)	1029,39 m ²
P _{bruto} suterena	1441,33 m ²

LEGENDA

- ZIDOV I OD ARM. BETONA d=20cm
- ZIDOV I OD OPEK. BLOKA d=20cm
- OPEKA d=12cm
- TERMOIZOLACIJA
- HIDROIZOLACIJA
- ARMIRANI BETON
- NEARMIRANI BETON
- CEMENTNA KOŠULJICA
- ŠLJUNAK
- DRVO
- NASUTO TLO
- SAMONIKLO TLO

 Manja BIRO VRŠAC		Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac		investitor SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4	
digmarjanaobradovic@gmail.com		Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb. 64519964		finansiranje	
glavni projektant		dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07		objekat DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva	
odgovorni projektant		dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16		kat. št. br. kategorija "V", klasifikacioni broj 121202	
				lokalizacija kat.parc.22799 ko. Vršac	
				vrsta projekta IDR - 1 ARHITEKTURA	
  				OSNOVA SUTERENA	
				razmera 1:100	
				broj lista	
				2	
proj. št.		del. broj 1.1/2025		datum avgust 2025.	



OSNOVA PRIZEMLJA – Zona A

ozn. i Namena	P (m ²)	O (m ¹)	Pod
---------------	---------------------	---------------------	-----

OTVORENI DEO			
1 Prilazno stepenište 1	50,94	42,42	
2 Pristupni plato za vozila i pešake	143,27	66,14	
3 Vetrobran 1	9,48	12,34	
ATRIJUM			
4 Pristupno stepenište	5,62	10,33	
5 Dvorište	142,67	65,23	
6 Fontana 1	55,47	32,20	
ZATVORENI DEO			
7 Pristupni hol	224,18	74,80	
8 Izložbeni prostor br. 1	108,65	51,29	
9 Izložbeni prostor br. 2	108,69	51,29	
Stepenište (Σ 10–11)	34,41		
10 Stepenište za komunikaciju 1	17,18	16,66	
11 Stepenište za komunikaciju 2	17,23	16,65	
OTVORENI DEO – Zona A Σ P _{1–6}	= 407,45		
ZATVORENI DEO – Zona A Σ P _{7–11}	= 475,93		
P _{neto prizemlja – Zona A}	= 883,38		

OSNOVA PRIZEMLJA – Zona B

ozn. i Namena	P (m ²)	O (m ¹)	Pod
---------------	---------------------	---------------------	-----

OTVORENI DEO			
12 Prilazno stepenište 2	11,17	13,42	
ZATVORENI DEO			
13 Hodnik	8,99	11,99	
14 Ostava za održavanje higijene	4,15	8,16	
15 Sanitarni čvor	4,76	8,88	
Pristupni hol (Σ 16–18)	348,53		
16 Pristupni hol	288,86	113,37	
17 Fontana	49,48	28,70	
18 Prostor iza fontane	10,19	19,55	
Stepenište (Σ 19–21)	28,38		
19 Stepenište za komunikaciju 3	18,58	17,70	
20 Stepenište za komunikaciju 4	4,90	15,08	
21 Stepenište za komunikaciju 5	4,90	15,08	
OTVORENI DEO – Zona B Σ P ₁₂	= 11,17		
ZATVORENI DEO – Zona B Σ P _{13–21}	= 394,81		
P _{neto prizemlja – Zona B}	= 405,98		

P_{neto prizemlja (Zona A + Zona B)}

P _{neto prizemlja}	1289,36 m ²
-----------------------------	------------------------

P_{bruto prizemlja}

P _{bruto prizemlja}	1489,71 m ²
------------------------------	------------------------

LEGENDA

- ZIDIVI OD ARM. BETONA d=20cm
- ZIDIVI OD OPEK. BLOKA d=20cm
- OPEKA d=12cm
- TERMOIZOLACIJA
- HIDROIZOLACIJA
- ARMIRANI BETON
- NEARMIRANI BETON
- CEMENTNA KOŠULJICA
- ŠLJUNAK
- DRVO
- NASUTO TLO
- SAMONIKLO TLO

Manja
BIRO VRŠAC

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i
projektovanje "BIRO MANJA" Vršac

digmarijanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb: 64519964

glavni
projektant
dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07

odgovorni
projektant
dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16

Investitor

SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4

Finansiraj

DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva

kat. kl.br.

kat.parc. 22799 k.o. Vršac

lokalizacija

IDR - 1 ARHITEKTURA

OSNOVA PRIZEMLJA

razmera 1:100

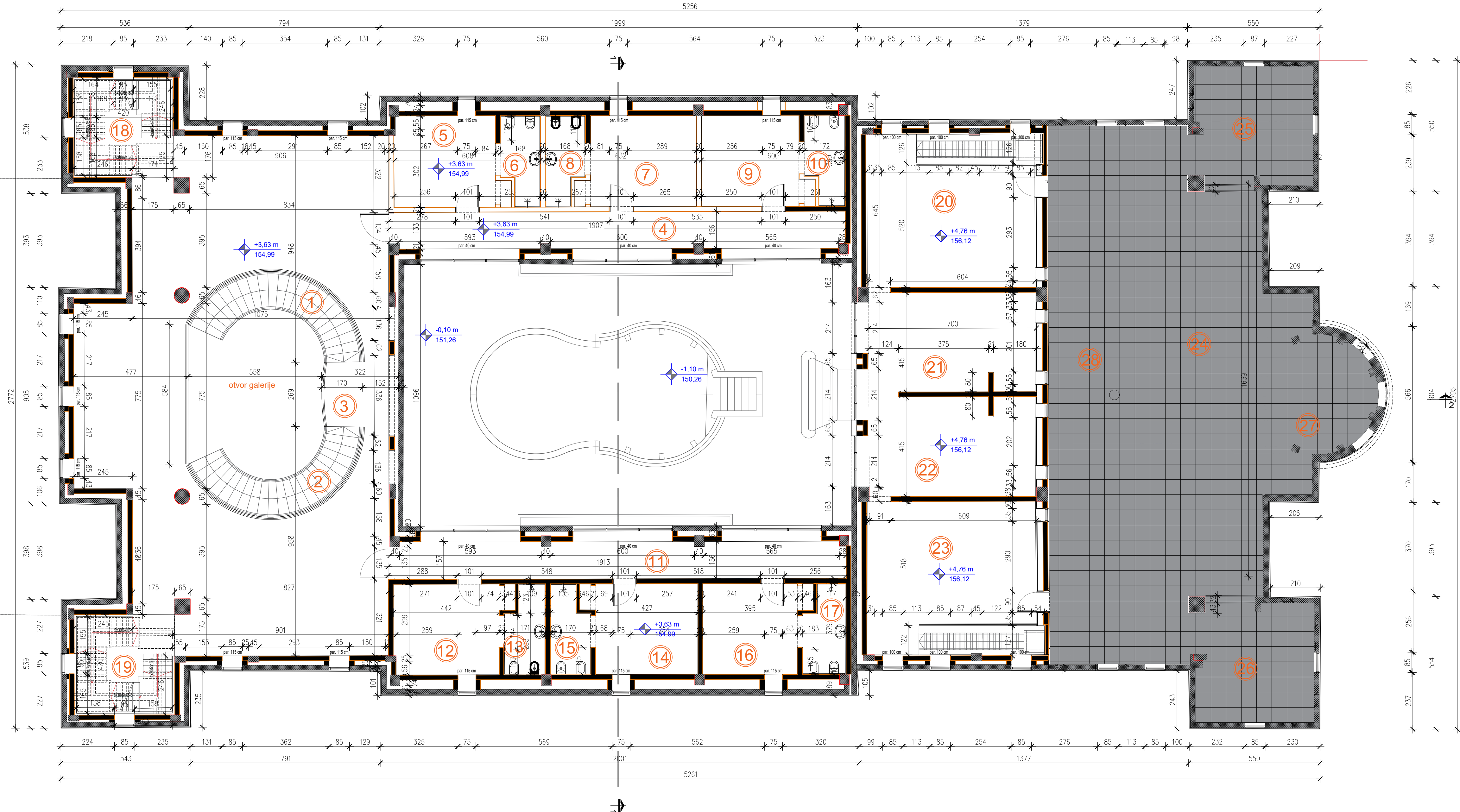
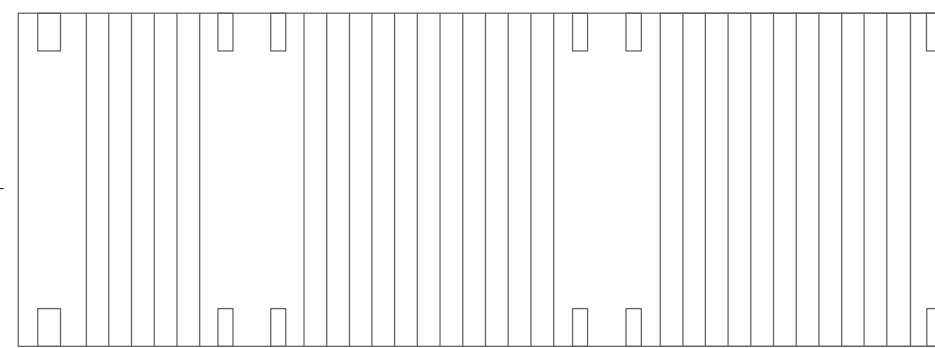
broj lista 3

projekat

del. broj 1.1/2025

datum avgust 2025.

21



OSNOVA POTKROVLJA I PRVOG SPRATA – Zona A

ozn.	Namena	P (m ²)	O (m ³)	Pod
------	--------	---------------------	---------------------	-----

	ZATVORENI DEO			
1	Lučno stepenište – krak 1	12,84	19,46	
2	Lučno stepenište – krak 2	12,86	19,46	
3	Galerija	184,22	69,79	
4	Hodnik A	28,71	41,84	
	Atelje 1 (Σ 5–6)	22,15		
5	Atelje	16,78	17,59	
6	Sanitarni čvor	5,37	10,77	
	Atelje 2 (Σ 7–8)	22,86		
7	Atelje	17,50	17,96	
8	Sanitarni čvor	5,36	10,76	
	Atelje 3 (Σ 9–10)	21,66		
9	Atelje	16,17	17,30	
10	Sanitarni čvor	5,49	10,83	
	Atelje 4 (Σ 12–13)	22,89		
11	Hodnik B	29,08	16,52	
	Atelje 5 (Σ 14–15)	22,21		
12	Atelje	17,31	17,87	
13	Sanitarni čvor	5,58	10,87	
	Atelje 6 (Σ 16–17)	21,46		
14	Atelje	15,60	16,97	
15	Sanitarni čvor	5,86	11,01	
	Stepenište (Σ 18–19)	33,16		
16	Stepenište za komunikaciju 1	16,62	16,49	
17	Stepenište za komunikaciju 2	16,54	16,46	
	ZATVORENI DEO – Zona A ΣP _{1–19}	434,10		
	P neto potkr. i I sprata–Zona A		434,10 m ²	

OSNOVA POTKROVLJA I PRVOG SPRATA – Zona B

ozn.	Namena	P (m ²)	O (m ³)	Pod
------	--------	---------------------	---------------------	-----

	ZATVORENI DEO			
20	Kancelarija 1	38,87	26,81	
21	Kancelarija 2	28,64	23,79	
22	Kancelarija 3	28,64	23,79	
23	Kancelarija 4	39,00	26,85	
	Kancelarijski prostor (Σ 20–23)	135,15		
	OTVORENI DEO			
	Terasa (Σ 24–28)	255,47		
24	Otvoreni deo terase	125,70	71,97	
	Natkriveni deo terase			
25	Pod kupolom 4	23,96	21,99	
26	Pod kupolom 5	24,77	22,18	
27	Pod kupolom 6	20,16	22,13	
28	Pod krovom	60,88	19,18	
	ZATVORENI DEO – Zona B ΣP _{20–23}	135,15		
	OTVORENI DEO – Zona B ΣP _{24–28}	255,47		
	P neto potkr. i I sprata–Zona B		390,62 m ²	

P neto potkrovlja i prvog sprata (Zona A + Zona B) 824,72 m²

P bruto potkrovlja i prvog sprata 1081,43 m²

LEGENDA

- ZIDIVO OD ARM. BETONA d=20cm
- ZIDIVO OD OPEK. BLOKA d=20cm
- OPEKA d=12cm
- TERMOIZOLACIJA
- HIDROIZOLACIJA
- ARMIRANI BETON
- NEARMIRANI BETON
- CEMENTNA KOŠULJICA
- ŠLJUNAK
- DRVO
- NASUTO TLO
- SAMONIKLO TLO

Manja
BIRO VRŠAC

digmarjanacbradovic@gmail.com
glavni projektant
dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07
odgovorni projektant

Marijana Obradović PR
veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac

Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb. 64519964
lokalacija
kat.parc. 22799 k.o. Vršac
vrsta projekta
IDR - 1 ARHITEKTURA

investitor
SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4

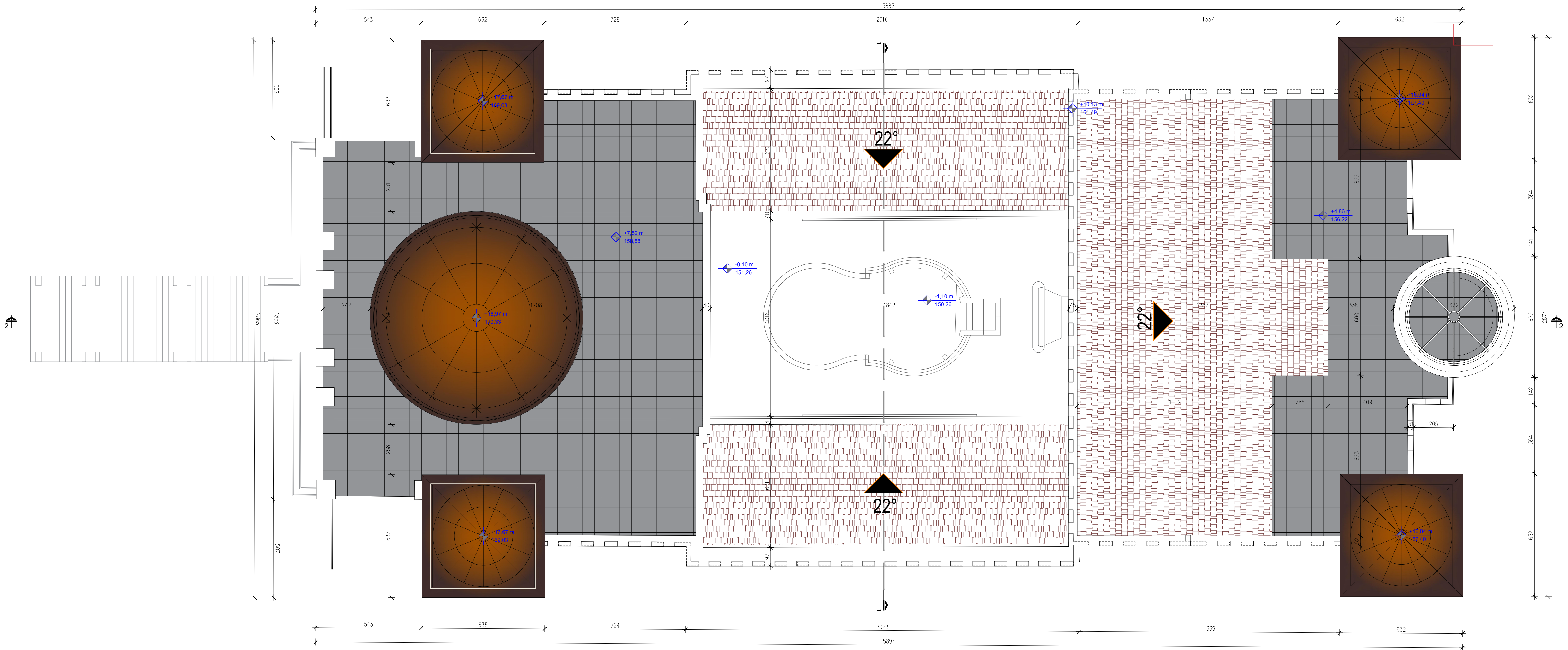
finansijer
DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva

kat. kl.br.
kategorija "V", klasifikacioni broj 121202

OSNOVA POTKROVLJA I PRVOG SPRATA
razmera
1:100

datum
avgust 2025.





broj lista
4







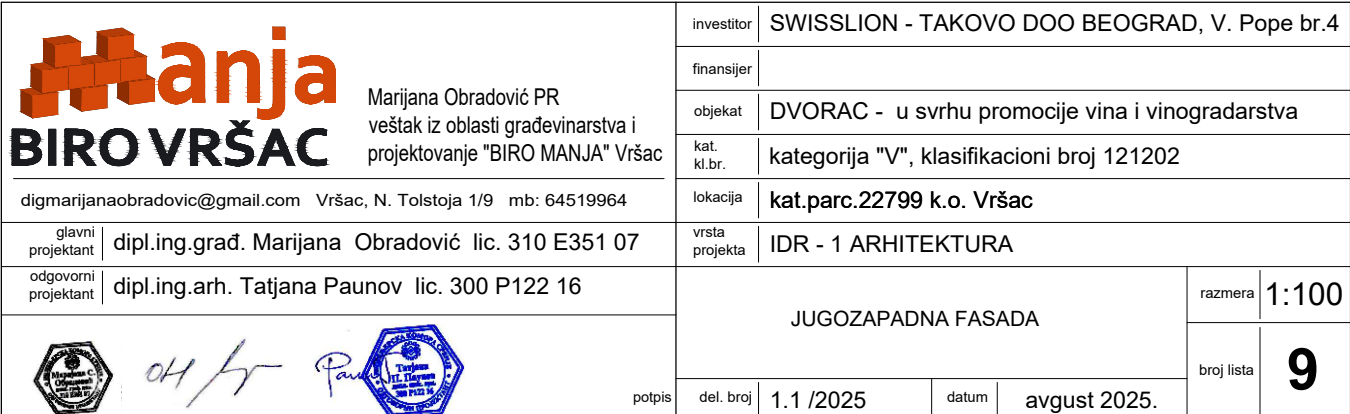
P neto suterena (Zona A + Zona B)	1029,39 m2	P bruto suterena	1441,33 m2
P neto prizemlja (Zona A + Zona B)	1289,36 m2	P bruto prizemlja	1489,71 m2
P neto potkrovlja i prvog sprata (Zona A + Zona B)	824,72 m2	P bruto potkrovlja i prvog sprata	1081,43 m2
P neto terase sa vidikovcem (Zona A)	466,07 m2	P bruto terase sa vidikovcem	457,38 m2
P neto objekta	3609,54 m2	P bruto objekta	4469,85 m2

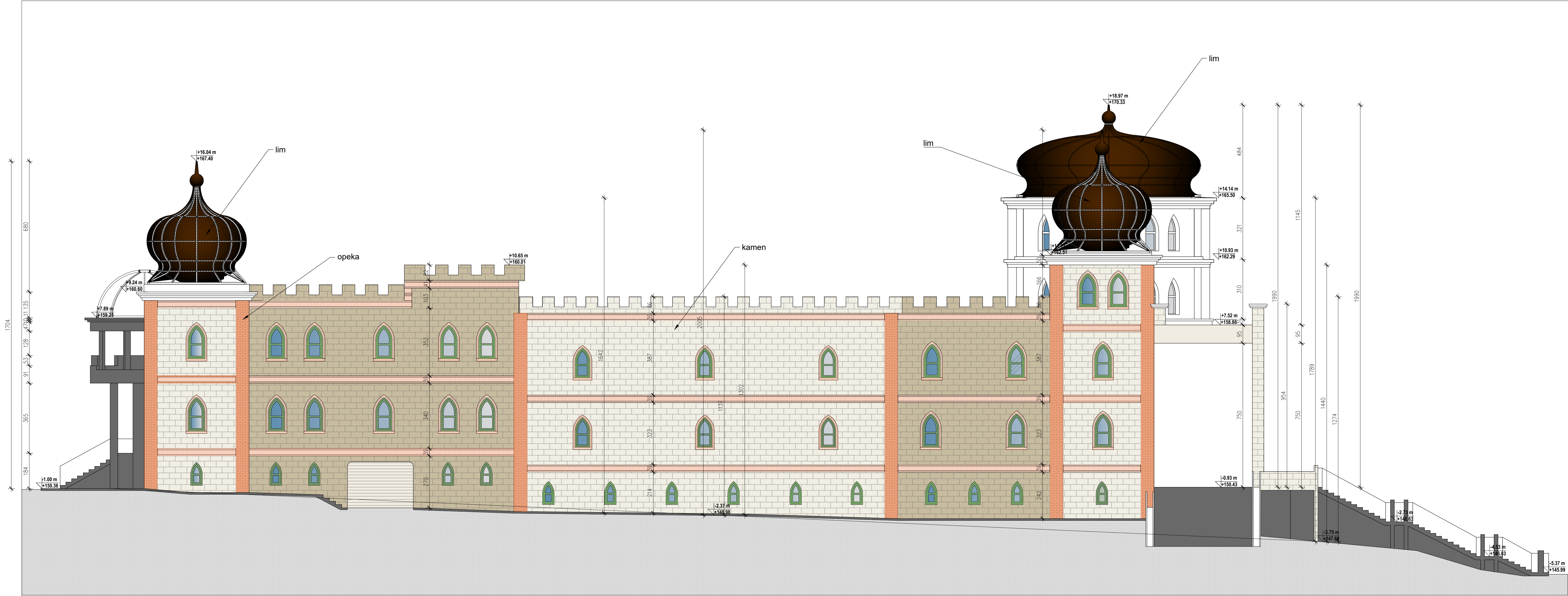
LEGENDA


ZIDovi OD ARM. BETONA d=20cm	NEARMIRANI BETON
ZIDovi OD OPEK. BLOKA d=20cm	CEMENTNA KOŠULJICA
OPEKA d=12cm	ŠLJUNAK
TERMOIZOLACIJA	DRVO
HIDROIZOLACIJA	NASUTO TLO
ARMIRANI BETON	SAMONIKLO TLO

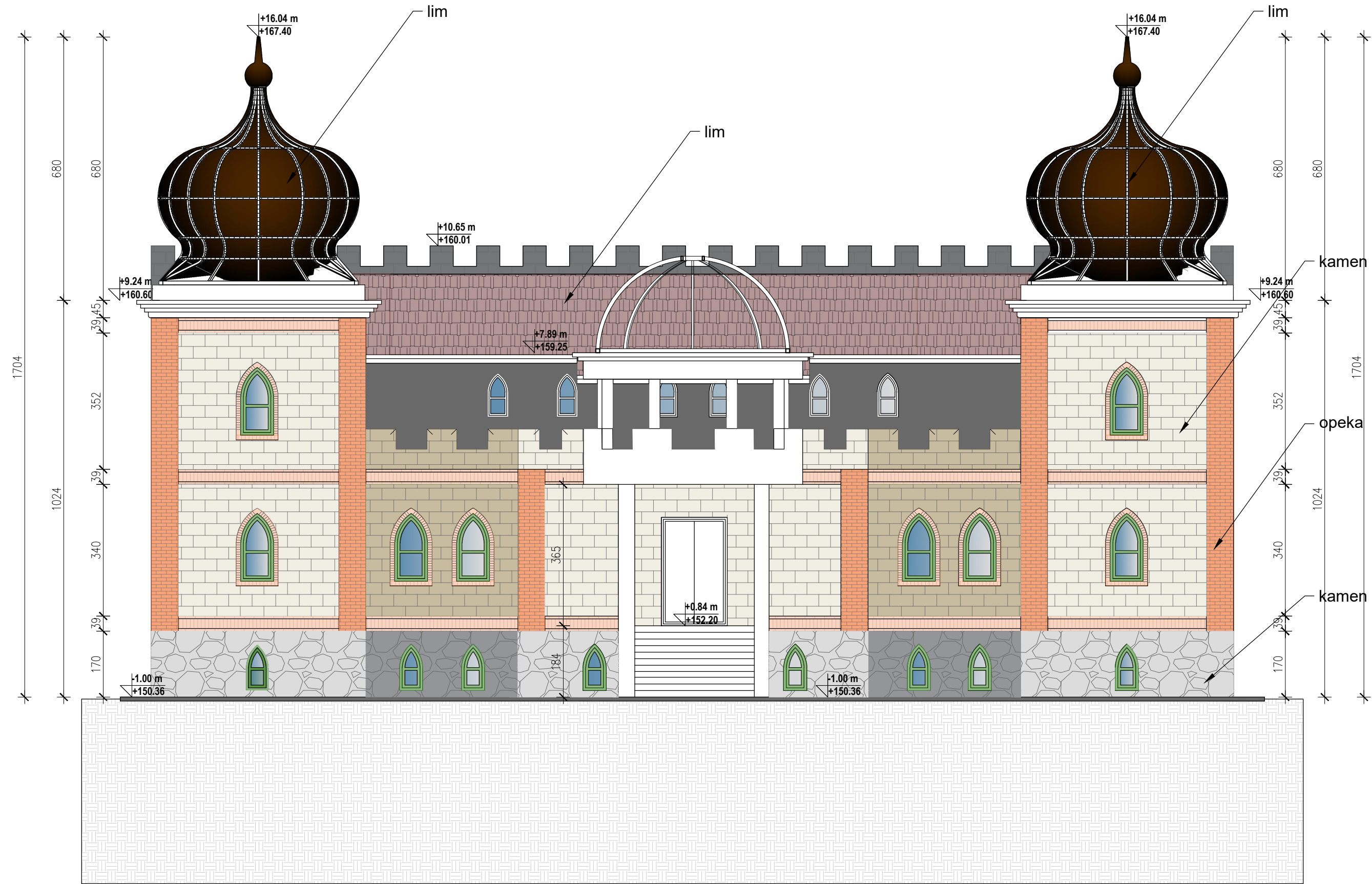
 <div>Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac digmarjanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb. 64519964</div>		investitor	SWISSLIION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4				
		finansiranje					
		objekat	DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva				
		kat. kl.br.	kategorija "V", klasifikacioni broj 121202				
		lokacija	kat.parc. 22799 k.o. Vršac				
glavni projektant odgovorni projektant		vrsta projekta	IDR - 1 ARHITEKTURA				
dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07 dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16							
  		SLIV KROVNIH RAVNI					
projekat		del. broj	1.1 / 2025	datum	avgust 2025.	razmera	1:100
							broj lista





<div><div><div>Marijana Obradović PR</div><div>veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac</div></div><div>digmarijanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb: 64519964</div></div>	investitor		SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4			
	finansijer					
	objekat		DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva			
	kat. kl. br.		kategorija "V", klasifikacioni broj 121202			
	lokacija		kat.parc.22799 k.o. Vršac			
vrsta projekta		IDR - 1 ARHITEKTURA				
glavni projektant		dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07				
odgovorni projektant		dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16				
<div><div></div></div>		PRESEK 1-1		razmera	1:100	
		del. broj		1.1 /2025	datum	avgust 2025.
potpis		del. broj		1.1 /2025	datum	avgust 2025.
				broj lista	8	

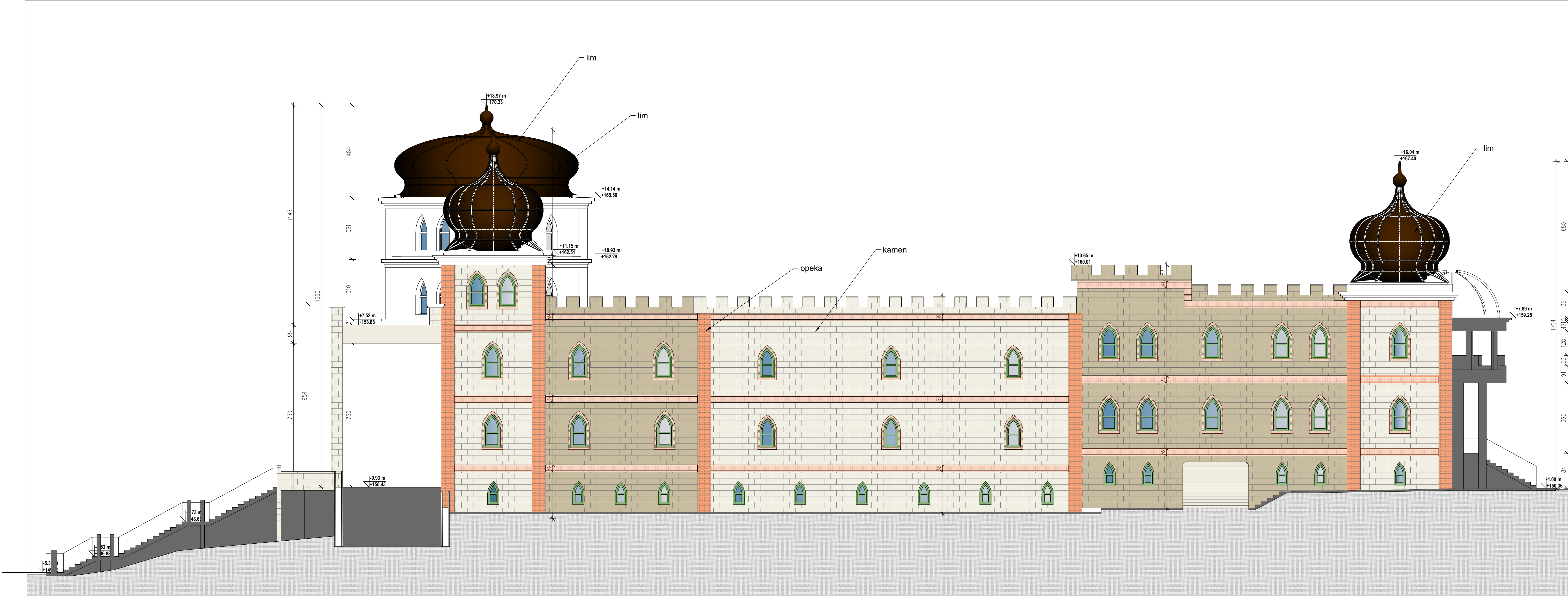







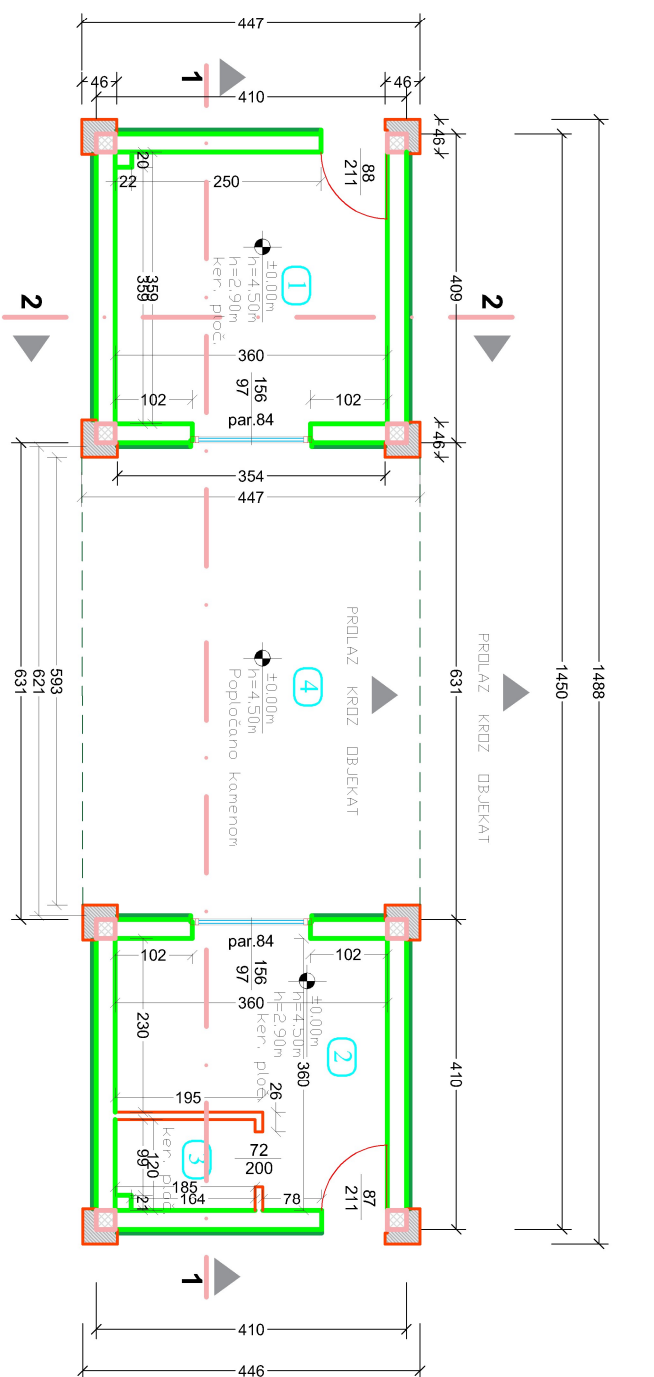
 <div>Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac</div>		investitor		SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4		
digmarijanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb: 64519964		finansijer				
		objekat		DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva		
		kat. kl. br.		kategorija "V", klasifikacioni broj 121202		
glavni projektant		lokalacija		kat.parc.22799 k.o. Vršac		
odgovorni projektant		vrsta projekta		IDR - 1 ARHITEKTURA		
dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07						
dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16						
		potpis		SEVEROZAPADNA FASADA		
		del. broj		1.1 /2025	datum	avgust 2025.
				razmera		1:100
				broj lista		10



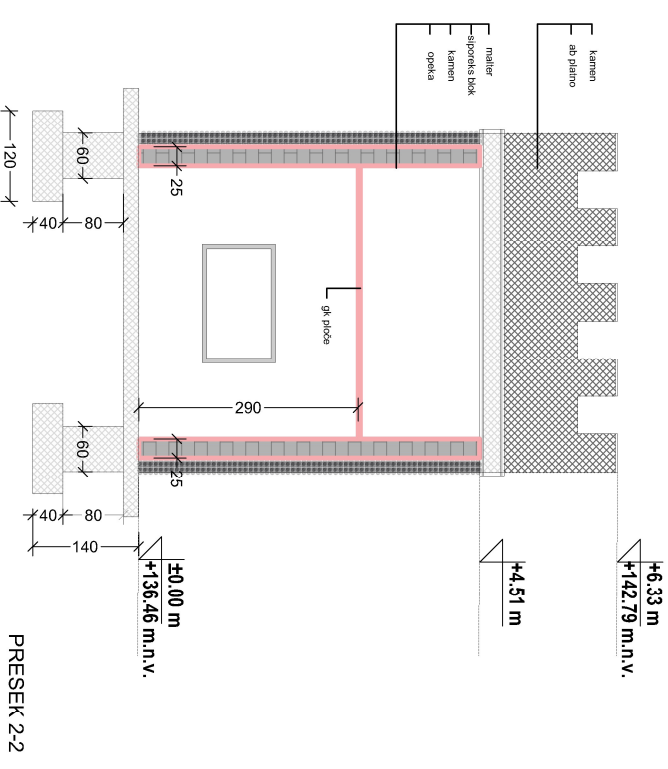
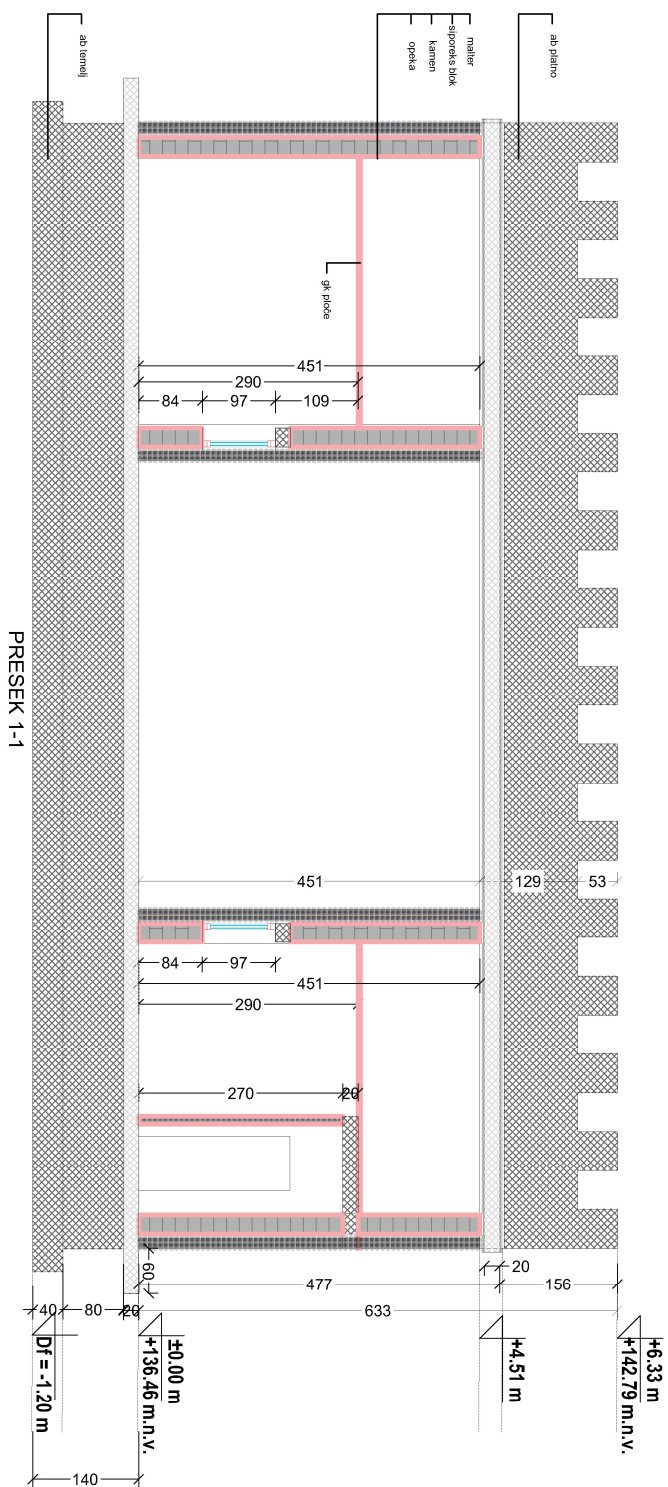
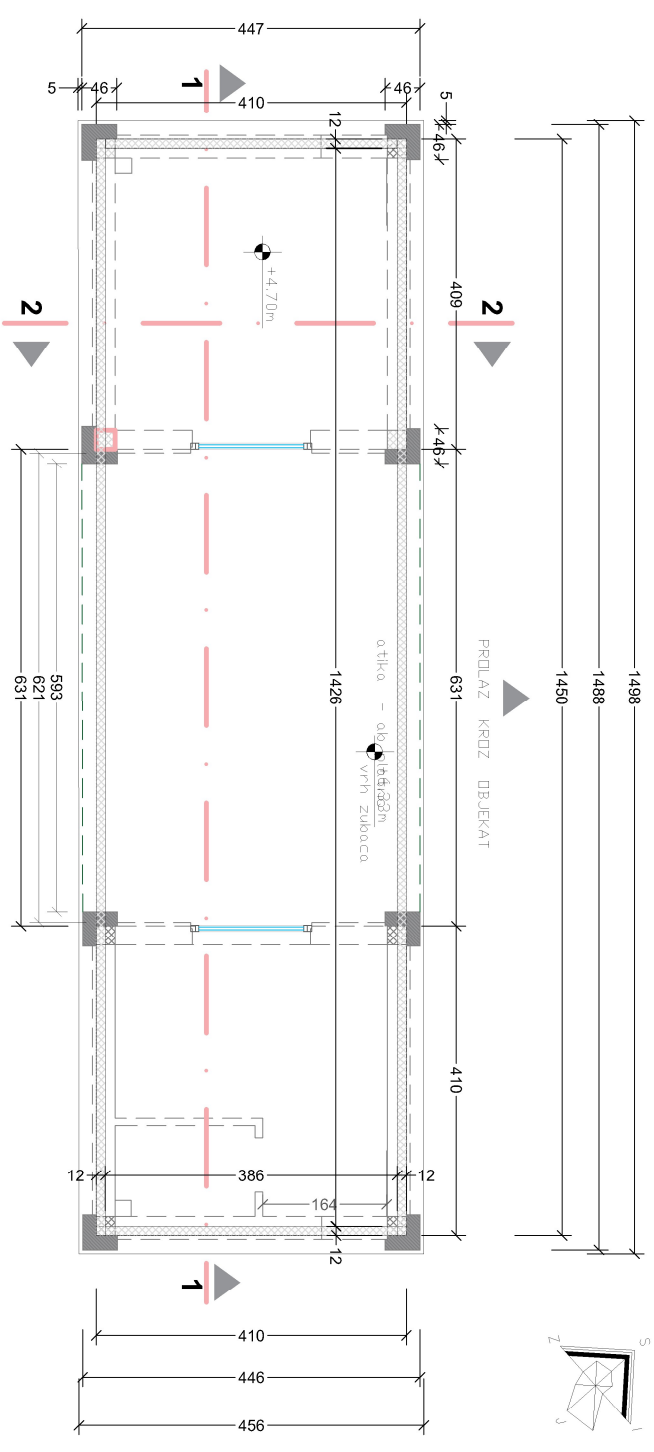
 <div>Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac</div> <div>digmarijanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb: 64519964</div>		investitorSWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4		
glavni projektantdipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07		finansijer		
odgovorni projektantdipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16		objekatDVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva		
  		kat. kl.br.kategorija "V", klasifikacioni broj 121202		
		lokacijakat.parc.22799 k.o. Vršac		
		vrsta projektaIDR - 1 ARHITEKTURA		
potpis		SEVEROISTOČNA FASADA		razmera1:100
		del. broj1.1 /2025datumavgust 2025.		broj lista11






<div><div>Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projektovanje "BIRO MANJA" Vršac</div></div>		investitor		SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4		
<div>digmarijanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstoja 1/9 mb: 64519964</div> <div>glavni projektant dipl.ing.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07</div> <div>odgovorni projektant dipl.ing.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16</div>		finansijer				
		objekat		DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva		
		kat. kl. br.		kategorija "V", klasifikacioni broj 121202		
		lokacija		kat.parc.22799 k.o. Vršac		
		vrsta projekta		IDR - 1 ARHITEKTURA		
		JUGOISTOČNA FASADA				
<div><div>04/17 Paunov</div></div>		potpis				
		del. broj		1.1 /2025	datum	avgust 2025.
				broj lista		12

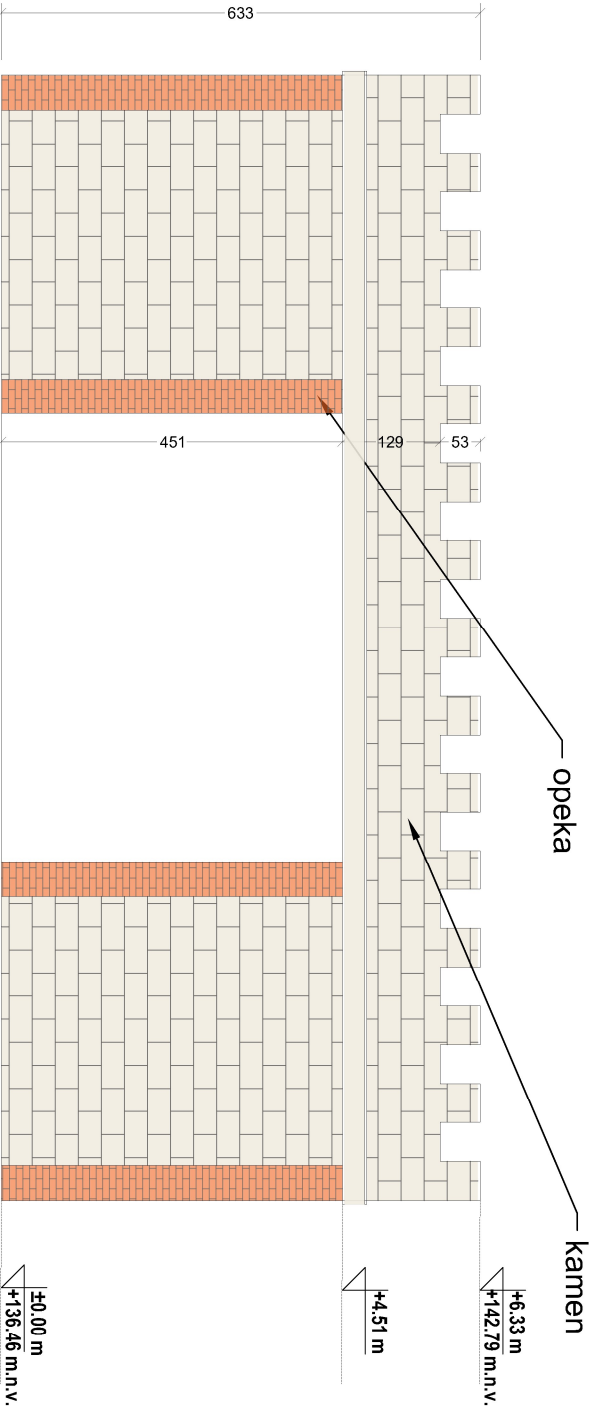
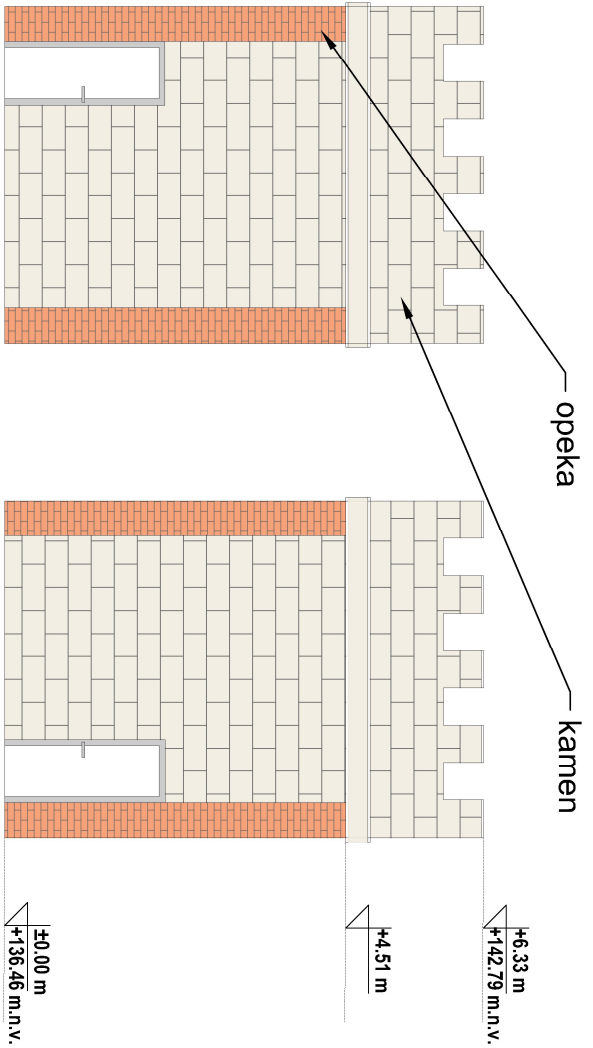
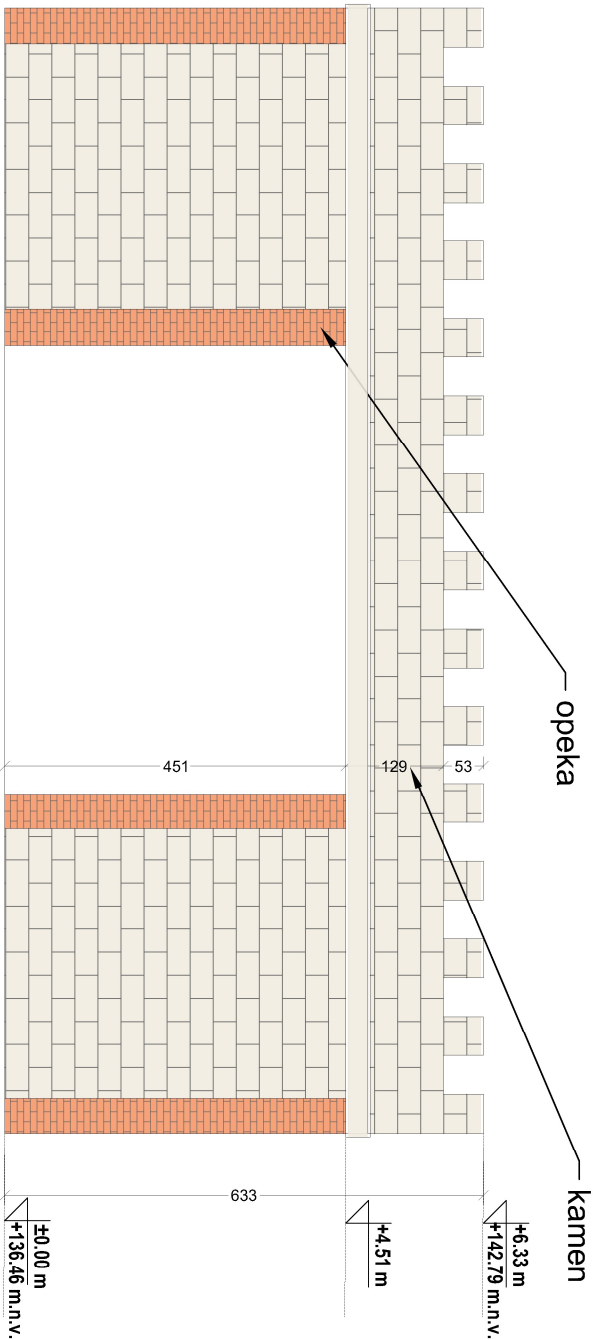


OSNOVA PRIZEMLJA		
BR.	OPIS PROSTORA	POVRŠINA (m ²)
1	PROSTOR ZA ZAPOSILOENOG	12,88
2	PROSTOR ZA ZAPOSILOENOG	10,42
3	TOALET	2,17
	UKUPNO ZATVORENI DEO	25,4700
	OTVORENI DEO	
4	PROLAZ PROZ ORJEKAT	27,47
	UKUPNO NETO	52,94
	BRGP	63,57



-
- Figure 1 shows five cross-sectional diagrams of concrete beams with different reinforcement patterns. From top to bottom: 1. Zliven oblazen kamion d=5cm (randomly distributed coarse aggregate, d=5cm). 2. Stibovi od armirano betona d=25/25cm (vertical bars, d=25mm, spacing 25cm). 3. Zliven od armirano betona d=25/25cm (vertical bars, d=25mm, spacing 25cm). 4. Zliven od armirano betona d=25/25cm (vertical bars, d=25mm, spacing 25cm). 5. Otvori d=12cm (circular voids, d=12cm).

<div><h1>anija</h1><h2>BIRO VRŠAC</h2></div> <div>Marijana Obradović PR veštak iz oblasti građevinarstva i projekovanje "BIRO MANJA" Vršac</div> <div><p>glavni projektant</p><p>odgovorni projektant</p><p>dipl.ing.građ. Marijana Obradović ilc. 310 E351 07</p><p>dipl.ing.arh. Tatjana Paunov ilc. 300 P122 16</p></div> <div><p>OH / hr</p></div>				investitor: OSNOVA PRIZEMLJA		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA	
objekat		KAPULA SA PORTIRNICOM - POMOĆNI OBJEKAT		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA			
glavni ob.		DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA			
kat. kl.bir.		"V" 121202 ostale zgrade za kratkotrajni boravak		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA			
lokacija		kal.parc.22799 k.o. Vršac		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA			
vrsta projekta		IDR - 1 ARHITEKTURA		investitor: OSNOVA PRIZEMLJA			
OSNOVA PRIZEMLJA				razmera			
				1:100			
del. broj		1.1 / 2025		broj lista			
datum		avgust 2025.		13			



BIRMANJA
BIRO VRŠAC

Marijana Obradović PR
vešćak iz oblasti građevinarstva i
projektovanje "BIRO MANJA" Vršac

digmarjanaobradovic@gmail.com Vršac, N. Tolstojca 1/9 mb: 64519964

glavni projektant
odgovorni projektant

dip.ling.građ. Marijana Obradović lic. 310 E351 07
dip.ling.arh. Tatjana Paunov lic. 300 P122 16

pospis
del. broj
datum

1.1/2025

avgust 2025.

investitor
objekat
glavni ob.
kat.
kl.br.

SWISSLION - TAKOVO DOO BEOGRAD, V. Pope br.4
KAPULA SA PORTIRNICOM - POMOĆNI OBJEKAT
DVORAC - u svrhu promocije vina i vinogradarstva
"V" 121202 ostale zgrade za kratkotrajni boravak

vrsta projekta
lokacija
kat.parc.22799 k.o. Vršac

IDR - 1 ARHITEKTURA

FASADE

razmera
broj lista

1:100
14