



DEL.BR.
31.1/2025

DATUM
10.2025.

OBJEKAT :

**Izgradnja zanatsko-ugostiteljskog objekta –
pekare, P+0**
Kosmajka 2, Vršac, K.P. 9585/7 KO Vršac

PREDMET:

**Urbanistički projekat urbanističko arhitektonske razrade
parcele 9585/7 K.O. Vršac za potrebe izgradnje zanatsko-
ugostiteljskog objekta - pekare**

**SADRŽAJ
SVESKE:**

**1 – URBANISTIČKI PROJEKAT
2 – IDEJNO REŠENJE**

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE :**

URBANISTIČKI PROJEKAT

INVESTITOR:

Zlatibor Polovina i Dragana Polovina
Vršac

**IZRADA
PROJEKTA:**

„Arhitek Plus“ DOO Vršac
Banatska 4, Vršac

**ODGOVORNO
LICE:**

dia Ivan Ćirić, direktor

**ODGOVORNI
URBANISTA:**

dia Milorad Ćirić, br.licence 200 0247 03

SADRŽAJ

1 – URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rešenje iz privrednog registra
Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
Izjava odgovornog urbaniste
Licenca za urbanistu

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Pravni i planski osnov
- Obuhvat urbanističkog projekta
- Uslovi izgradnje
- Numerički pokazatelji
- Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
- Inženjersko geološki uslovi
- Mere zaštite životne sredine
- Mere zaštite nepokretnih prirodnih i kulturnih dobara
- Tehnički opis objekta
- Stepen infrastrukturne i komunalne opremljenosti

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Položaj bloka u naselju, izvod iz Generalnog plana
- Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije
- Kompozicioni plan sa urbanističkim pokazateljima
- Parterno rešenje
- Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu

2 – IDEJNO REŠENJE

SVESKA 1 – IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

- Katastarsko topografski plan
- Izvod iz lista nepokretnosti
- TEHNIČKI USLOVI:
 - EPS

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000224186073

БД 21644/2024
Дана, 14.03.2024. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: MILAN TOMČIĆ

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ARHITEK PLUS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU VRŠAC

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEK PLUS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU VRŠAC

Скраћено пословно име: ARHITEK PLUS DOO

Регистарски број/Матични број: 21996106

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 114258597

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: ВРШАЦ, БАНАТСКА 4, ВРШАЦ, 26300 ВРШАЦ, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

☐ Име и презиме: IVAN ĆIRIĆ

Пол: Мушки

ЈМБГ: 2102982870008

Подаци о улогу члана

Новчани улог

Уписан: 1.000,00 RSD

Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

☐ Име и презиме: IVAN ĆIRIĆ

Пол: Мушки

ЈМБГ: 2102982870008

Функција у привредном субјекту: Директор

Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 12.03.2024 године

Адреса за пријем електронске поште: ivan.arhitek@gmail.com

Контакт подаци:

Телефон 1: +38162512471

Регистрација документа:

Уписује се:

☐ Оснивачки акт од 12.03.2024 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 21644/2024, дана 12.03.2024. године, подносилац је стекао паво на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БД 18096/2024 од 01.03.2024. године одбачена, јер је утврђено да нису били испуњени услови из члана 14. став 1. истог Закона.

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

Страна 2 од 3

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022)

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да уишпређљавају печат у пословним писмима и другим документима

Лице овлашћено за засишање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оснивања изврши евиденширање стварног власника у Централну евиденцију стварних власника, под прешњом прекршајне одговорности.

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписао
Стр: Miladin Maglov
издавалац сертификата:
Posta CA I
14.03.2024. 14:36:04

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Na osnovu člana 60 Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), donosim:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za izgradnju Zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, P+0 Kosmajaska 2, Vršac, na katastarskoj parceli br. 9585/7 KO Vršac čiji su investitori Zlatibor i Dragana Polovina iz Vršca.

Na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

Za urbanistički projekat..... dipl.inž.arh. Milorad Ćirić

Odgovorni urbanista će prilikom izrade tehničke dokumentacije postupati u svemu po odredbama gore navedenog zakona.

Datum: oktobar 2025.

Odgovorno lice:

Broj: 31.1/2025

dipl.inž.arh. Ivan Ćirić



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 израдом 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.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista Urbanističkog projekta za izgradnju Zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, P+0, Kosmajaska 2, Vršac, na katastarskoj parceli br. 9585/7 KO Vršac čiji su investitori Zlatibor i Dragana Polovina iz Vršca:

Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.....broj licence: 200 0247 03

IZJAVLJUJEM

1. da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ('Sl. glasnik RS', br. 32/2019 i 47/2025);

2. da je projekat izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentima

Odgovorni projektant:

Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.

Broj licence:

200 0247 03

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:

31.1/2025

Mesto i datum:

Vršac, oktobar 2025.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

-Zakon o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023)

-Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", br. 32/2019 i 47/2025);

-Generalni plan Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 4/2007 i 6/2007)

-Generalni urbanistički plan Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 16/2015 i 17/2015 i „Službeni list Grada Vršca“, br. 10/2019, 11/2019, 14/2019, 1/2020)

OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Izgradnja Zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, spratnosti P+0, planira se na građevinskoj parceli br. 9585/7 KO Vršac u ulici Kosmajnska 2 u Vršcu, u bloku 40, u zoni 3 – zona porodične stambene izgradnje, prema Generalnom planu Vršca.

Predmetna parcela je trapezastog oblika, nalazi se na uglu ulica Kosmajnska i Mitropolita Stratimirovića u Kuštiljskom naselju u Vršcu. Preko dela parcele prolazi kolovoz i trotoar lokalne saobraćajnice – ulice Kosmajnska, sa jugozapadne strane parcele. Sa severozapadne strane parcele nalazi se neuređen parking prostor u okviru parcele javne saobraćajnice ulice Mitropolita Stratimirovića, parcela katastarski broj 9585/27 KO Vršac. Parking ima zemljanu podlogu i potpuno je neuređen. Obuhvat urbanističkog projekta je proširen na deo parcela u neposrednom okruženju: KP 9585/27 KO Vršac sa severozapadne strane i KP 9588 KO Vršac sa jugozapadne strane, sa ciljem da se predvidi uređenje neposrednog okruženja koje je u prostornom i funkcionalnom smislu deo parternog uređenja predmetne lokacije.

Granica obuhvata Urbanističkog projekta se sa severoistočne i jugoistočne strane poklapa sa granicom predmetne parcele broj 9585/7 KO Vršac, sa severozapadne strane je definisana tačkama G2 i G3, a sa jugozapadne strane tačkama G1 i G2. Koordinate navedenih tačaka date su u tabeli:

	Y	X
G1	7524207.39	4995466.85
G2	7524184.08	4995478.79
G3	7524318.05	4995512.46

USLOVI IZGRADNJE

Predmetna parcela br. 9585/7 KO Vršac nalazi se u bloku 40, u zoni 3 – zona porodične stambene izgradnje, prema Generalnom planu Vršca. Građevinska parcela br. 9585/7 ima površinu od 720 m². Na parceli postoji ukljižen poslovni objekat – prodavnica, površine 264m², spratnosti P+0.

Za predmetnu zonu propisan je indeks zauzetosti 40% i indeks izgrađenosti 1,6, što odgovara zoni retkih naselja malih gustina. Predmetna parcela kat.br. 9585/7 KO Vršac nalazi na uglu ulica Kosmajnska i Mitropolita Stratimirovića, što predstavlja mikro centar Kuštiljskog naselja sa sadržajima kao što su: prodavnica („Gomeks“), dečije igralište, sportski teren na otvorenom. Faktičko stanje je takvo da sve parcele u okruženju predmetne lokacije imaju veći indeks izgrađenosti od dozvoljenog, što je delom nasleđe iz vremena pre donošenja plana, a delom izgradnja bez građevinske dozvole koja je u prethodnom periodu ozakonjena ili čije je ozakonjenje u proceduri. Imajući u vidu položaj i okruženje predmetne parcele, kao i opšti interes stanovnika u Kuštiljskom naselju u kojem nedostaje ovakva vrsta sadržaja, za ovu parcelu je primenjen

urbanistički parametar maksimalne dozvoljenog indeksa zauzetosti u skladu sa stavom 6 člana 60 Zakona o planiranju i izgradnji koji je Generalnim planom Vršca predviđen za gradske stambene zone većih gustina i iznosi 60%.

Objekat je postavljen na udaljenosti 1,0m od regulacione linije prema parceli br. 9585/27 KO Vršac, odnosno na udaljenosti 5,20m od regulacione linije prema parceli br. 9588 KO Vršac, što je u skladu sa položajem većine objekata u ulici koji formiraju ulični niz. Objekat je na parceli postavljen uz postojeći objekat prodavnice, sa obaveznim zadovoljavanjem prozivpožarnih uslova upotrebom odgovarajućih građevinskih elemenata. Udaljenost predmetnog objekta od granice parcele sa severoistočne strane je 7,70m.

Kolski pristup parceli je preko postojećeg saobraćajnog priključka na javnu saobraćajnicu – ulicu Mitropolita Stratimirovića. Prema regulaciji nije predviđena izgradnja ograde, tako da je parter objekta povrzan sa parterom u neposrednom okruženju, trotoar ispred objekta širine 1,0m objedinjen je sa predviđenim trotoarom u okviru javne površine koji je širine 0,60m i čine trotoar ukupne širine 1,60m. U okviru parcele u javnoj svojini – ulici Mitropolita Stratimirovića planirano je uređenje postojećeg parking prostora i formiranje 5 parking mesta dimenzija 2,50x5,00m i jednog mesta za osobe sa invaliditetom dimenzija 3,90x5,00m.

Izvod iz Generalnog plana Vršca

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE

Vrsta i namena objekata

- Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi: glavni objekat, drugi objekat i pomoćni objekat.
- Drugi objekat se može graditi ukoliko veličina i položaj parcele to omogućav

Namena glavnog objekta: porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje.

- Vrsta glavnog objekta: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski.
- Vrsta drugog objekta: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m².
- Vrsta pomoćnih objekata: ostava manje od 20 m², ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu).
- Prostorije (ostave za ogrev, garaža, letnja kuhinja) mogu se planirati i u sastavu osnovnog objekta ili drugog objekta na parceli.
- Na građevinskoj parceli u zonama porodične gradnje manjih gustina u izuzetnim slučajevima može se dozvoliti gradnja dva stambena objekta, pod uslovima da su ispunjeni urbanistički kriterijumi koji su utvrđeni po zonama:
- zauzetost građevinske parcele stambenim, poslovnim i pomoćnim objektima može biti do 40%,
- rastojanje između dva susedna stambena objekta na istoj građevinskoj parceli iznosi min. 4,0 m za prizemne i 4,5 m za spratne objekte,
- stambene objekte postaviti tako da u slučaju podele parcele na dve nove parcele svaka od njih ima obezbeđen direktan ili indirektan pristup na javni put,
- porodični stambeni objekat može da ima maksimalno do četiri stambene jedinice,
- u zoni namenjenoj porodičnom stanovanju gde postoje prostorni i tehnički uslovi, a pre svega u zoni rezidencijalnog stanovanja, mogu se graditi bazeni, venjaci,

pergole itd., prema osunčanim prostorima, istaknutim prirodnim sadržajima, vidikovcima (te površine ukoliko nisu zastakljene ne ulaze u sastav dozvoljene površine objekta).

U zoni porodičnog stanovanja u stambenom delu parcele poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva, uslužnih i zanatskih delatnosti.

- U okviru poslovnog dela parcele poslovna delatnost koja se može dozvoliti pored napred navedenih je i trgovina na veliko, s tim da se obavljanjem te delatnosti ne sme narušiti zona stanovanja.
- U okviru poslovnog dela parcele daje se mogućnost izgradnje sledećih objekata:
- proizvodnog odnosno poslovnog objekta (koji zadovoljava uslove zaštite životne sredine, tj. koji svojim delovanjem - bukom, gasovima, otpadnim materijama - neće negativno uticati na primarnu funkciju - stanovanje). Objekat se može graditi kao slobodnostojeći.
- U slučaju da se poslovanje planira u osnovnom (porodičnom) objektu deo objekta koji se namenjuje za poslovne sadržaje ne može preći polovinu bruto površine.
- U zoni porodične stambene izgradnje nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata: stočnih staja, ispusta za stoku, đubrišnih jama-đubrišta, poljskih klozeta, pušnica, sušnica, koševa, ambara, nadstrešnica za mašine i vozila, skladišta hrane i objekata namenjenih ishrani stoke.
- **Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti**

Urbanistički pokazatelji	Gradske stambene i opšte zone	Opšte stambene zone srednjih gustina	Zone retkih naselja malih
Gustina naseljenos	Preko 150 st/ha	100-150 st/ha	do 100 st/ha
Indeks iskorišćenosti	3,6	2,0	1,6
Stepen izgrađeno	mah 60%	mah 50%	mah 40%
% Zelenila	min 30%	min 30%	min 30%

- Stanovanje uopštom stambenim zonama srednjih gustina podrazumeva parcele namenjene izgradnji objekata stanovanja gradskog tipa na manjim parcelama.
- Stanovanje u zonama retkih naselja malih gustina podrazumeva parcele namenjene izgradnji objekata stanovanja na većim parcelama i stanovanja sa delatnostima male privrede i rezidencijalnim stanovanjem.

Dozvoljena spratnost i visina objekta

- Spratnost glavnog objekta porodičnog stanovanja:
- 1. od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk ili P+1+M (prizemlje + dve etaže + potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda),
- 2. od P (prizemlje) do maksimalno P+1+Pk ili P+M (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje ili prizemlje + mansarda).
- Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.
- Visina glavnog porodičnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno od kote zaštitnog trotoara objekta do slemena maksimalno

12,0 m.

- Parametri minimalne i maksimalne spratnosti:

Širina regulacije	Spratnost
do 15 m	maks. P+2
od 15 – 20 m	maks. P+3
preko 20 m	maks. P+4

- Spratnost poslovnog objekta uz glavni stambeni objekat je maksimalno P+1 (prizemlje+jedna etaža) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.
- Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.
- Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog objekta.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

- Ako se građevinska parcele u okviru zone stanovanja namenjuje za čisto poslovanje, odnosno proizvodnju, obavezna je izrada Urbanističkog projekta uz uslov da objekat svojom delatnošću ne ugrožava životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata na parceli su uslovi dati ovim Planom za pojedinačne blokove, uz napomenu da su dozvoljeni urbanistički pokazatelji stepen zauzetosti maksimalno 50%, a indeks izgrađenosti maksimalno 1,6. Građevinska parcela može da se ogradi ogradom do visine maksimalno 2,0 m uz uslov da je ograda transparentna.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

- Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min 2,5 m. Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju sa delatnostima male privrede kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0 m.
- Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu jedan stan jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

- Izgradnja objekata u prekinutom nizu može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.
- U zoni porodičnog stanovanja u prekinutom nizu (tradicionalni oblik) obezbediti uslove privatnosti na parceli:
 - projektovati lođe, a ne balkone,
 - orijentisati otvore prema sopstvenoj parceli,
 - ograda između parcela min. visine 2,0 m, od neprovidnog materijala.
- Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku odnosno regulacionu liniju.
- Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:
 - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 3,0 m,
 - platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od

- spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.
- Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:
 - na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
 - na delu objekta prema bočnom dvorištu (najmanje rastojanja od 0,5 m) - 0,5 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
 - na delu objekta prema bočnom dvorištu (najmanjeg rastojanja od 2,5 m) - 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
 - na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) - 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.
- Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.
- Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:
 - stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
 - šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.
- Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se postavlja otvor bude jednaka ili više od 1,8 m. Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

- Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po izboru projektanta, od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena itd.
- Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.
- Visina nadzlitka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.
- Moguća je izgradnja mansardnog krova sa odgovarajućim nagibima konstrukcije.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

- Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Pravilima,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Pravilima,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovih Pravila rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom,
- na ugaonim parcelama površine 100 – 300 m² na kojima su prekoračeni postojeći urbanistički parametri moguće je pri obnovi i rekonstrukciji dostići postojeću izgrađenost.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

- Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.
- Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od svih objekata i granica parcele.
- Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.
- Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.
- Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

6.1.1.1. Zona porodične stambene izgradnje – Zona 3 (Blok br. 39, 40, i delovi blokova 41 i 138) i Zona 11 (Blok br. 94, 95 i 104)

Vrsta i namena objekata

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi:

- namena glavnog objekta: stambeni, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje;
- vrsta glavnog objekta: slobodnostojeći ili dvojni;
- namena drugog objekta: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m²;
- vrsta drugog objekta: slobodnostojeći ili dvojni;
- pomoćni objekti: ostava manje od 20 m², ograde, bunari;
- na jednoj građevinskoj parceli u izuzetnim slučajevima može se dozvoliti izgradnja dva stambena objekta: glavnog i drugog objekta pod sledećim uslovima:

- zauzetost građevinske parcele stambenim, poslovnim i pomoćnim objektima može biti do 40%,
- rastojanje između dva susedna objekta iznosi min. 4,0 m za prizemne i 4,5 m za spratne objekte,
- stambene objekte postaviti tako da u slučaju podele parcele na dve nove parcele svaka od njih ima obezbeđen direktan ili indirektan pristup na javni put.

Položaj objekta na parceli

Postavljanje objekata (stambenih, poslovnih, pomoćnih) duž granice sa susedom vrši se pod sledećim uslovima:

- Objekat koji se gradi uz zajedničku među, njegova udaljenost od iste mora biti min. 0,5 m,
- Građevinski objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju koja je udaljena od regulacione linije minimalno 3,00 m (u Zoni 3 građevinska linija je udaljena od regulacione linije 4,00 m)

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežne pozicije većine izgrađenih objekata. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od pripadajuće granice parcele;
- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od nasuprotne granice parcele, odnosno 2,5 m (sa ispadom);
- Osnovni gabarit dvojnog objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0 m od granice parcele;

Za porodično-stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje od regulacione linija utvrđuje se tako da budu ispoštovani svi urbanistički parametri u skladu sa ovim Pravilnikom.

Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti

Urbanistički pokazatelji	Opšte stambene zone srednjih gustina
Gustina naseljenosti	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	1,6
Stepen izgrađenosti	mah 40%
% Zelenila	min 30%

Porodično stanovanje srednjih gustina podrazumeva parcele namenjene izgradnji objekata stanovanja gradskog tipa na manjim parcelama.

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Spratnost glavnog objekta je od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje) ili P+1+M (prizemlje + dve etaže + potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda).

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno maksimalno sleme 12,0 m.

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+1 (prizemlje + jedna etaža) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P

(prizemlje), a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Međusobna udaljenost objekata

Međusobna udaljenost porodičnih stambenih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Udaljenost između glavnog i drugog objekta, udaljenost između glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat ne može biti manja od 4,0 m.

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat i poslovni objekat se grade u istoj liniji na delu bočnog dvorišta pripadajuće granice parcele kao i glavni objekat, uz uslov da se objekat od granice parcele gradi na minimalno 0,5 m odstojanja od granice parcele.

Ako se poslovni/proizvodni delovi susednih parcela graniče, dozvoljen je međusobni razmak drugih i pomoćnih objekata uz poslovne/proizvodne objekte na minimalno 2,0 m. Drugi i pomoćni objekat se ne mora graditi u istoj liniji sa glavnim objektom uz uslov da se on gradi na minimalno 0,5 m od granice parcele.

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Izgradnjom objekata na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od $h=1,4$ m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

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

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele može se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno $h=1,8$ m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

NUMERIČKI POKAZATELJI

Građevinska parcela br. 9585/7 KO Vršac ima površinu od 720 m².

Na parceli postoji ukližen poslovni objekat – prodavnica, površine 264m², spratnosti P+0.

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja zanatsko-ugostiteljskog objekta - pekare, spratnosti P+0, površine 118,31m².

Na parceli je predviđeno uređenje zelenih površina ukupne površine 217,47m².

Uređene popločane pešačke i saobraćajne površine zauzimaju 120,22m².

Predviđeni objekat je prizeman, visina venca je 3,98m od trotoara.

PREGLED POVRŠINA:

	postojeće	planirano
površina parcele	720 m ²	720 m ²
zauzetost objektima	264 m ²	382,31 m ²
zauzetost saobraćajnicama i dr.	228 m ²	120,22 m ²
stepen zauzetosti (objekti)	36,7%	53,1%
stepen zauzetosti (objekti i saobraćajnice)	68,3%	69,8% (<70%)
indeks izgrađenosti	0,37	0,53
zelene površine	228 m ² (48,0%)	217,47m ² (30,2%) (>30%)

NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Na parceli je obezbeđeno 217,47m² zelenih površina što iznosi 30,2% zelenila. Na slobodnoj površini oko objekata predviđeno je formiranje travnjaka sa niskim zimzelenim šibljem i srednje visokim sadnicama listopadnog drveća.

Pešačke i saobraćajne površine zauzimaju 120,22 m² na predmetnoj parceli i na javnim površinama dodatnih 180,20m² na parceli KP broj 9585/27 KO Vršac i 22,92 m² na KP broj 9588 KO Vršac. Sve pešačke i kolske površine popločane su vibro-presovanim betonskim pločama 20x20cm, sa ivičnjacima 10x30cm postavljenih između površina različite namene, izuzev parkinga čija je završna obrada asfalt. Zbog nivelacionih uslova na postojećim javnim površinama sve popločane površine, i kolske i pešačke, izvedene su kontinualno, u istoj ravni, sa padovima 0,5-1,0% prema recipijentu u ulici Mitropolita Stratimirovića, odnosno prema zelenoj površini predviđenoj uz ivicu kolovoza u ulici Kosmajskoj.

NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Prostor je dobro opremljen komunalnom infrastrukturom. Pribavljeni su uslovi nadležnih distributera (dati su u prilogu kao i u grafičkom prilogu– Plan komunalne infrastrukture).

Lokacija je opremljena vodovodnom, kanalizacionom, elektroenergetskom, gasnom i telekomunikacionom infrastrukturom.

SAOBRAĆAJ

Kolski saobraćaj

Pristup parceli je preko postojećeg saobraćajnog priključka na javnu saobraćajnicu – ulicu Mitropolita Stratimirovića, sa severozapadne strane objekta. Preko saobraćajnog priključka dolazi se do manipulativnog platoa sa severne strane planiranog i postojećeg objekta, gde je predviđen utovar i istovar u manja teretna i kombinovana vozila. Širina manipulativnog platoa je 4,20m, dužina 8,40m.

Stacionarni saobraćaj

U okviru parcele nije moguće smestiti parking prostor zbog položaja postojećeg objekta. Predviđeno je uređenje postojećeg neuređenog parking prostora koji pretežno koriste posetioci postojećeg objekta prodavnice i predviđeno je da ga koriste i posetioci novoprojektovanog objekta pekare. Na predmetnom parkingu predviđeno je 5 parking mesta dimenzija 2,5x5,0m i jedno parking mesto za osobe sa invaliditetom dimenzija 3,9x5,0m. Lokacija se nalazi u naselju gde je ispred svakog porodičnog objekta obezbeđen javni parking prostor, kao i parking prostor u okviru parcela namenjenih porodičnom stanovanju, a kako nema drugih javnih sadržaja u okruženju trenutno nema potreba za dodatnim javnim parkiralištima.

Ispred ulaza u novoprojektovani objekat predviđen je prostor za parkiranje bicikala gde se planira postavljanje adekvatnog mobilijara – držača bicikala.

Pešački saobraćaj

Projektom su predviđene pešačke staze koje obezbeđuju nesmetano i bezbedno kretanje i pristup pešaka predmetnom objektu. Oko predmetne parcele nije predviđena izgradnja ograde tako da su pešačke površine na parceli povezane sa pešačkim stazama koje se nalaze na javnim površinama u okruženju. Širina pešačke staze između parkinga i objekta je 1,60m od čega se deo od 1,0m širine nalazi na predmetnoj parceli a deo od 0,60m na javnoj površini, parceli 9585/27, u ulici Mitropolita Stratimirovića.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu je predviđeno preko postojećeg priključka, u okviru parcele.

Atmosferske vode sa krova se odvođe preko olučnih vertikalna ka zelenim površinama u okviru parcele. Atmosferske vode sa parkinga i dela partera sa severozapadne strane objekta se odvođe površinski do recipijenta – otvorenog kanala u ulici Mitropolita Stratimirovića.

ELEKTROINSTALACIJE

Predviđeno je zadržavanje postojećeg priključka za potrebe postojećeg objekta odobrene snage je 43,5kW, 3x63A, ED broj: 4930082480/2041046511. Za potrebe planiranog objekta predviđena je izgradnja novog priključka snage je 43,5kW, 3x63A. Objekat će se priključiti podzemnim vodom na postojeći novi merni orman izveden na betonskom postolju uz ED stub u ulici Mitropolita Strtatimirovića.

TT INSTALACIJE

Nisu predviđene TT instalacije.

GASNE INSTALACIJE

Nisu predviđene gasne instalacije.

INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Na osnovu izvršenog pregleda terena i činjenice da je teren ravan i da u neposrednom okruženju postoje izgrađeni objekti može se zaključiti da je stanje nosivosti terena stabilno.

MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Iz planiranog objekta nema tečnih emisija, nema emitovanja buke i neprijatnih mirisa.

Komunalni otpad iz objekta sakupljaće se u okviru predmetne parcele i odnositi periodično u skladu sa ugovorom sa komunalnim preduzećem.

Upravljanje otpadom nastalog u toku izgradnje biće obrađeno kroz plan upravljanja otpada pre ishodovanja građevinske dozvole.

MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Prema uslovima iz Generalnog plana Vršca na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara ni registrovanih arheoloških lokaliteta.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija:

Na građevinskoj parceli br. 9585/7 K.O. Vršac planirana je izgradnja Zanatsko-ugostiteljskog objekta - pekare, spratnosti P+0. Parcela se nalazi na uglu ulica Kosmajaska i Mitropolita Stratimirovića, na Kuštiljskom naselju, u Vršcu.

Sadržaj objekta:

Sadržaj objekata je određen projektnim zadatkom koji je dat na osnovu potreba investitora, a prema propisima koji važe za ovakvu vrstu objekata.

Objekat se sastoji iz dva funkcionalna međusobno povezana dela: proizvodno-zanatski i prodajno-ugostiteljske.

Proizvodno-zanatski deo sastoji se iz službenog ulaza sa manipulativnog platoa, hodnika, magacina životnih namirnica, ostave za sredstva za održavanje higijene, garderobe, toaleta za zaposlene i kuhinje.

Prodajno-ugostiteljski deo sastoji se iz terase sa koje se ulazi u prodajni deo i toaleta za goste u koji se ulazi posebno sa trotoara sa severozapadne strane objekta.

Regulaciono i nivelaciono rešenje

Teren je približno ravan tako da nisu potrebni obimniji pripremni radovi na nivelisanju površine terena. Zbog nivelacionih uslova na postojećim javnim površinama sve popločane površine, i kolske i pešačke, izvedene su kontinualno, u istoj ravni, sa padovima 0,5-1,0% prema recipijentu u ulici Mitropolita Stratimirovića, odnosno prema zelenoj površini predviđenoj uz ivicu kolovoza u

ulici Kosmajskoj. Kota poda objekta izdignuta je u odnosu na trotoar za 14cm i iznosi 106,24m n.v.

Pregled površina:

ZANATSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - PEKARA

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
1	TERASA	21.67	18.65	keramika	staklo/drvo	GK+l/m.+boja
2	PRODAJNI DEO	28.43	21.29	keramika	staklo/drvo/boja	GK+boja
3	KUHINJA	38.39	25.16	keramika	plastificiran lim	plastificiran lim
4	TOALET ZA GOSTE	2.20	6.00	keramika	keramika	GK+boja
5	TOALET ZA ZAPOSLENE	1.78	5.57	keramika	keramika	GK+boja
6	GARDEROBA	1.78	5.57	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
7	OSTAVA	2.54	6.68	keramika	keramika	plastificiran lim
8	MAGACIN Ž. NAMIRNICA	4.81	8.78	keramika	keramika	plastificiran lim
9	HODNIK	7.46	11.87	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
KORISNA POVRŠINA:		109.06				

UKUPNA KORISNA POVRŠINA:	109.06 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	118.31 m2

Konstrukcija i materijalizacija objekata:

- Konstruktivni sistem objekata čine ramovi od čeličnih profila. Sekundarni krovni i zidni nosači su od čeličnih kutijastih cevi.
- Temelji su armiranobetonski trakasti. AB parapetne grede povezuju stubove po obimu objekta.
- Podna konstrukcija se izvodi od armiranog betona MB 30, u debljini 15cm. Slojevi poda od podne obloge gledajući prema dole su:
 1. keramika na lepku 1.5cm
 2. cementna košuljica 5cm
 3. hidroizolaciona folija 1cm
 4. armirano-betonska podna ploča 15cm
 5. drobljeni kamen 0-31 15cm
 6. drobljeni kamen 0-63 20cm
- Fasadni zidovi su predviđeni od sendvič panela otpornih na požar debljine 10 cm, sastavljenih od dva profilisana, obostrano plastificirana čelična lima d=0.6mm i međuizolacionog punjenja od konstrukcije nezapaljive lamelirane kamene vune klase A1 po DIN 4102. Sva tri sloja slepljena su u kompaktni panel. Spoljna i unutrašnja obloga je plitko profilisana ili glatka. Sa spoljne strane boja je RAL7016, a sa unutrašnje strane RAL 9002. Termoizolovani paneli položeni su vertikalno. Unutrašnji pregradni zidovi su izvedeni od sendvič panela debljine 10cm i od standardnih i vlagootpornih gipskartonskih ploča (12.5mm) na čeličnoj pocinkovanoj podkonstrukciji širine 75mm, debljina zida 100mm, sa termo i zvučnom izolacijom.
- Plafon u prodajnom delu je spušten, izrađen od gips-kartonskih ploča metalnoj podkonstrukciji. Plafon na terasi je izrađen od ploča na cementnoj bazi tipa Aquapanel, na metalnoj podkonstrukciji. Plafon u kuhinji, ostavama i toaletima je od krovni panela (ne postoji spušten plafon).

- Krov je pokriven sendvič panelima otpornih na požar debljine 15 cm, sastavljenih od dva profilisana, obostrano plastificirana čelična lima $d=0.6\text{mm}$ i međuizolacionog punjenja od konstrukcione nezapaljive lamelirane kamene vune klase A1 po DIN 4102. Sva tri sloja slepljena su u kompaktni panel. Boja panela RAL9002, spolja i unutra. Krov je kos, nagiba 4% prema atici objekta i dalje prema slivniku i olučnoj vertikali. Preko sendvič panela izvedena je hidroizolaciona PVC membrana preko sloja geotekstila.

- Svi opšivi, olučne vertikale i viseći oluci izvedeni su od pocinkovanog plastificiranog lima $d=0,6\text{mm}$, u tonu RAL7016.

STOLARIJA

- Fasadna bravarija je predviđena od vučenih aluminijumskih eloksiranih profila sa prekinutim termičkim mostom, zastakljenih dvostrukim staklom.

- Na ulazu u prodajno-ugostiteljski deo predviđena su klizna automatska zastakljena vrata opremljena rezervnim napajanjem i mogućnošću automatskog otvaranja u slučaju dojava požara.

STEPEN INFRASTRUKTURNE I KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

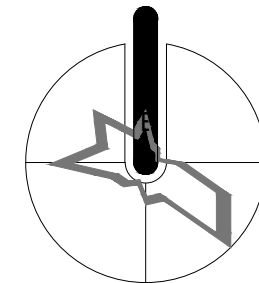
Predmetna lokacija je opremljena svom potrebnom infrastrukturom neophodnom za realizaciju projekta. Svi nedostajući uslovi imaoća javnih ovlašćenja biće obezbeđeni kroz centralnu objedinjenu proceduru u fazi pribavljanja lokacijskih uslova.

U Vršcu, oktobar 2025.

Odgovorni urbanista:

dipl.inž.arh. Milorad Ćirić

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZELENE POVRŠINE
- VISOKO LISTOPADNO ZELENILLO
- NISKO ZIMZELENO ŠIBLJE

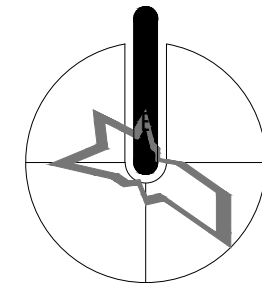
TAČKE GRANICE URBANISTIČKOG PROJEKTA

	Y	X
G1	7524207.39	4995466.85
G2	7524184.08	4995478.79
G3	7524318.05	4995512.46



"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac

odgovorni urbanista	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta	Urbanistički projekat				
		potpis	REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE				razmera	1:250
projektanti saradnici	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis					broj lista	2
		potpis	del. broj	31.1/2025	datum	okt. 2025.		

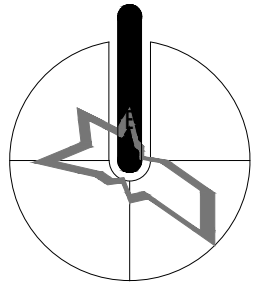


LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZELENE POVRŠINE
- VISOKO LISTOPADNO ZELENILLO
- NISKO ZIMZELENO ŠIBLJE
- BEHATON - PEŠAČKE POVRŠINE
- ASFALT - SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

<div><div>ARHITEK +</div><div>"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac</div></div>		investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac				
		objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0				
		lokacija	Kosmajaska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac				
		vrsta radova	izgradnja				
odgovorni urbanista	Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	vrsta projekta	Urbanistički projekat			
		potpis	PARTERNO REŠENJE			razmera	1:250
projektanti saradnici	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis				broj lista	4
		potpis	del. broj	31.1/2025	datum	okt. 2025.	

	Y	X
R1	7524676.67	4995484.20
R2	7524678.41	4995501.77
R3	7524681.41	4995510.29



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- GRANICA PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- VODOVOD POSTOJEĆI
- VODOVOD PLANIRANI
- POSTOJEĆI GASOVOD NISKOG PRITISKA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI NADZEMNI ELEKTROENERGETSKI KABL
- PLANIRANI PODZEMNI ELEKTROENERGETSKI KABL



<div><div>ARHITEK +</div></div>		investitor		Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac									
		objekat		Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0									
		lokacija		Kosmajska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac									
		vrsta radova		izgradnja									
odgovorni urbanista		Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis		vrsta projekta		Urbanistički projekat					
				potpis		PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU			razmera		1:250		
projektanti saradnici		Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		potpis					broj lista		5		
				potpis		del. broj		31.1/2025		datum		okt. 2025.	



1.1. NASLOVNA STRANA IDEJNOG REŠENJA

PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor: **Zlatibor Polovina i Dragana Polovina, Vršac**
Objekat: **Izgradnja zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, P+0
Kosmajška 2, Vršac, K.P. 9585/7 KO Vršac**

Vrsta tehničke dokumentacije: **IDR – Idejno rešenje**

Za građenje/izvođenje radova: nova gradnja

Projektant: **“ARHITEK PLUS” DOO Vršac**
Banatska 4, Vršac

Odgovorno lice projektanta: direktor Ivan Ćirić, dia

Potpis:

Odgovorni projektant: Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence: 321 A206 23

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 31.2/2025
Mesto i datum: Vršac, oktobar 2025.

1.2. SADRŽAJ

1.1.	Naslovna strana
1.2.	Sadržaj
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta
1.5.	Tekstualna dokumentacija
	1.5.1. Tehnički opis
1.6.	Numerička dokumentacija
	1.6.1. Pregled površina
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128 Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/2023) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **Projekta Arhitekture**, koji je deo **Idejnog rešenja za** izgradnju Zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, P+0 Kosmajaska 2, Vršac, na katastarskoj parceli br. 9585/7 KO Vršac čiji su investitori Zlatibor i Dragana Polovina iz Vršca, određuje se:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture _____ 321 A206 23

Projektant: **"ARHITEK PLUS" DOO Vršac**
Banatska 4, Vršac

Odgovorno lice projektanta: direktor Ivan Ćirić, dia

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 31.2/2025
Mesto i datum: Vršac, oktobar 2025.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta ARHITEKTURE, koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju Zanatsko-ugostiteljskog objekta – pekare, P+0 Kosmajaska 2, Vršac, na katastarskoj parceli br. 9585/7 KO Vršac čiji su investitori Zlatibor i Dragana Polovina iz Vršca:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture

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:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence:

321 A206 23

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije:

31.2/2025

Mesto i datum:

Vršac, oktobar 2025.

1.5.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1. TEHNIČKI OPIS

Lokacija:

Na građevinskoj parceli br. 9585/7 K.O. Vršac planirana je izgradnja Zanatsko-ugostiteljskog objekta - pekare, spratnosti P+0. Parcela se nalazi na uglu ulica Kosmajska i Mitropolita Stratimirovića, na Kuštiljskom naselju, u Vršcu.

Sadržaj objekta:

Sadržaj objekata je određen projektnim zadatkom koji je dat na osnovu potreba investitora, a prema propisima koji važe za ovakvu vrstu objekata.

Objekat se sastoji iz dva funkcionalna međusobno povezana dela: proizvodno-zanatski i prodajno-ugostiteljske.

Proizvodno-zanatski deo sastoji se iz službenog ulaza sa manipulativnog platoa, hodnika, magacina životnih namirnica, ostave za sredstva za održavanje higijene, garderobe, toaleta za zaposlene i kuhinje.

Prodajno-ugostiteljski deo sastoji se iz terase sa koje se ulazi u prodajni deo i toaleta za goste u koji se ulazi posebno sa trotoara sa severozapadne strane objekta.

Regulaciono i nivelaciono rešenje

Teren je približno ravan tako da nisu potrebni obimniji pripremni radovi na nivelisanju površine terena. Zbog nivelacionih uslova na postojećim javnim površinama sve popločane površine, i kolske i pešačke, izvedene su kontinualno, u istoj ravni, sa padovima 0,5-1,0% prema recipijentu u ulici Mitropolita Stratimirovića, odnosno prema zelenoj površini predviđenoj uz ivicu kolovoza u ulici Kosmajskoj. Kota poda objekta izdignuta je u odnosu na trotoar za 14cm i iznosi 106,24m n.v.

Pregled površina:

ZANATSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - PEKARA

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
1	TERASA	21.67	18.65	keramika	staklo/drvo	GK+l/m.+boja
2	PRODAJNI DEO	28.43	21.29	keramika	staklo/drvo/boja	GK+boja
3	KUHINJA	38.39	25.16	keramika	plastificiran lim	plastificiran lim
4	TOALET ZA GOSTE	2.20	6.00	keramika	keramika	GK+boja
5	TOALET ZA ZAPOSLENE	1.78	5.57	keramika	keramika	GK+boja
6	GARDEROBA	1.78	5.57	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
7	OSTAVA	2.54	6.68	keramika	keramika	plastificiran lim
8	MAGACIN Ž. NAMIRNICA	4.81	8.78	keramika	keramika	plastificiran lim
9	HODNIK	7.46	11.87	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
KORISNA POVRŠINA:		109.06				

UKUPNA KORISNA POVRŠINA:	109.06 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	118.31 m2

Konstrukcija i materijalizacija objekata:

- Konstruktivni sistem objekata čine ramovi od čeličnih profila. Sekundarni krovni i zidni nosači su od čeličnih kutijastih cevi.

- Temelji su armiranobetonski trakasti. AB parapetne grede povezuju stubove po obimu objekta.

- Podna konstrukcija se izvodi od armiranog betona MB 30, u debljini 15cm. Slojevi poda od podne obloge gledajući prema dole su:

1. keramika na lepku 1.5cm
2. cementna košuljica 5cm
3. hidroizolaciona folija 1cm
4. armirano-betonska podna ploča 15cm
5. drobljeni kamen 0-31 15cm
6. drobljeni kamen 0-63 20cm

- Fasadni zidovi su predviđeni od sendvič panela otpornih na požar debljine 10 cm, sastavljenih od dva profilisana, obostrano plastificirana čelična lima $d=0.6\text{mm}$ i međuizolacionog punjenja od konstrukcione nezapaljive lamelirane kamene vune klase A1 po DIN 4102. Sva tri sloja slepljena su u kompaktni panel. Spoljna i unutrašnja obloga je plitko profilisana ili glatka. Sa spoljne strane boja je RAL7016, a sa unutrašnje strane RAL 9002. Termoizolovani paneli položeni su vertikalno. Unutrašnji pregradni zidovi su izvedeni od sendvič panela debljine 10cm i od standardnih i vlagootpornih gipskartonskih ploča (12.5mm) na čeličnoj pocinkovanoj podkonstrukciji širine 75mm, debljina zida 100mm, sa termo i zvučnom izolacijom.

- Plafon u prodajnom delu je spušten, izrađen od gips-kartonskih ploča metalnoj podkonstrukciji. Plafon na terasi je izrađen od ploča na cementnoj bazi tipa Aquapanel, na metalnoj podkonstrukciji. Plafon u kuhinji, ostavama i toaletima je od krovnih panela (ne postoji spušten plafon).

- Krov je pokriven sendvič panelima otpornih na požar debljine 15 cm, sastavljenih od dva profilisana, obostrano plastificirana čelična lima $d=0.6\text{mm}$ i međuizolacionog punjenja od konstrukcione nezapaljive lamelirane kamene vune klase A1 po DIN 4102. Sva tri sloja slepljena su u kompaktni panel. Boja panela RAL9002, spolja i unutra. Krov je kos, nagiba 4% prema atici objekta i dalje prema slivniku i olučnoj vertikali. Preko sendvič panela izvedena je hidroizolaciona PVC membrana preko sloja geotekstila.

- Svi opšivi, olučne vertikale i viseći oluci izvedeni su od pocinkovanog plastificiranog lima $d=0.6\text{mm}$, u tonu RAL7016.

STOLARIJA

- Fasadna bravarija je predviđena od vučenih aluminijumskih eloksiranih profila sa prekinutim termičkim mostom, zastakljenih dvostrukim staklom.

- Na ulazu u prodajno-ugostiteljski deo predviđena su klizna automatska zastakljena vrata opremljena rezervnim napajanjem i mogućnošću automatskog otvaranja u slučaju dojava požara.

INSTALACIJE

Prostor je dobro opremljen komunalnom infrastrukturom. Pribavljeni su uslovi nadležnih distributera (dati su u prilogu kao i u grafičkom prilogu– Plan komunalne infrastrukture).

Lokacija je opremljena vodovodnom, kanizacionom, elektroenergetskom, gasnom i telekomunikacionom infrastrukturom.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Priključenje objekta na vodovodnu i kanizacionu mrežu je predviđeno preko postojećeg priključka, u okviru parcele.

Atmosferske vode sa krova se odvođe preko olučnih vertikala ka zelenim površinama u okviru parcele. Atmosferske vode sa parkinga i dela partera sa severozapadne strane objekta se

odvode površinski do recipijenta – otvorenog kanala u ulici Mitropolita Stratimirovića.

ELEKTROINSTALACIJE

Predviđeno je zadržavanje postojećeg priključka za potrebe postojećeg objekta odobrene snage je 43,5kW, 3x63A, ED broj: 4930082480/2041046511. Za potrebe planiranog objekta predviđena je izgradnja novog priključka snage je 43,5kW, 3x63A. Objekat će se priključiti podzemnim vodom na postojeći novi merni orman izveden na betonskom postolju uz ED stub u ulici Mitropolita Strtatimirovića.

TT INSTALACIJE

Nisu predviđene TT instalacije.

GASNE INSTALACIJE

Nisu predviđene gasne instalacije.

U Vršcu, oktobar 2025.

Odgovorni projektant:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture

Broj licence:

321 A206 23

Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:

31.2/2025

Mesto i datum:

Vršac, oktobar 2025.

1.6.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1. PREGLED POVRŠINA

ZANATSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - PEKARA

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
1	TERASA	21.67	18.65	keramika	staklo/drvo	GK+l/m.+boja
2	PRODAJNI DEO	28.43	21.29	keramika	staklo/drvo/boja	GK+boja
3	KUHINJA	38.39	25.16	keramika	plastificiran lim	plastificiran lim
4	TOALET ZA GOSTE	2.20	6.00	keramika	keramika	GK+boja
5	TOALET ZA ZAPOSLENE	1.78	5.57	keramika	keramika	GK+boja
6	GARDEROBA	1.78	5.57	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
7	OSTAVA	2.54	6.68	keramika	keramika	plastificiran lim
8	MAGACIN Ž. NAMIRNICA	4.81	8.78	keramika	keramika	plastificiran lim
9	HODNIK	7.46	11.87	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
KORISNA POVRŠINA:		109.06				

UKUPNA KORISNA POVRŠINA:	109.06 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	118.31 m2

Odgovorni projektant:
Broj licence:

Ivan Ćirić, diplomirani inženjer arhitekture
321 A206 23

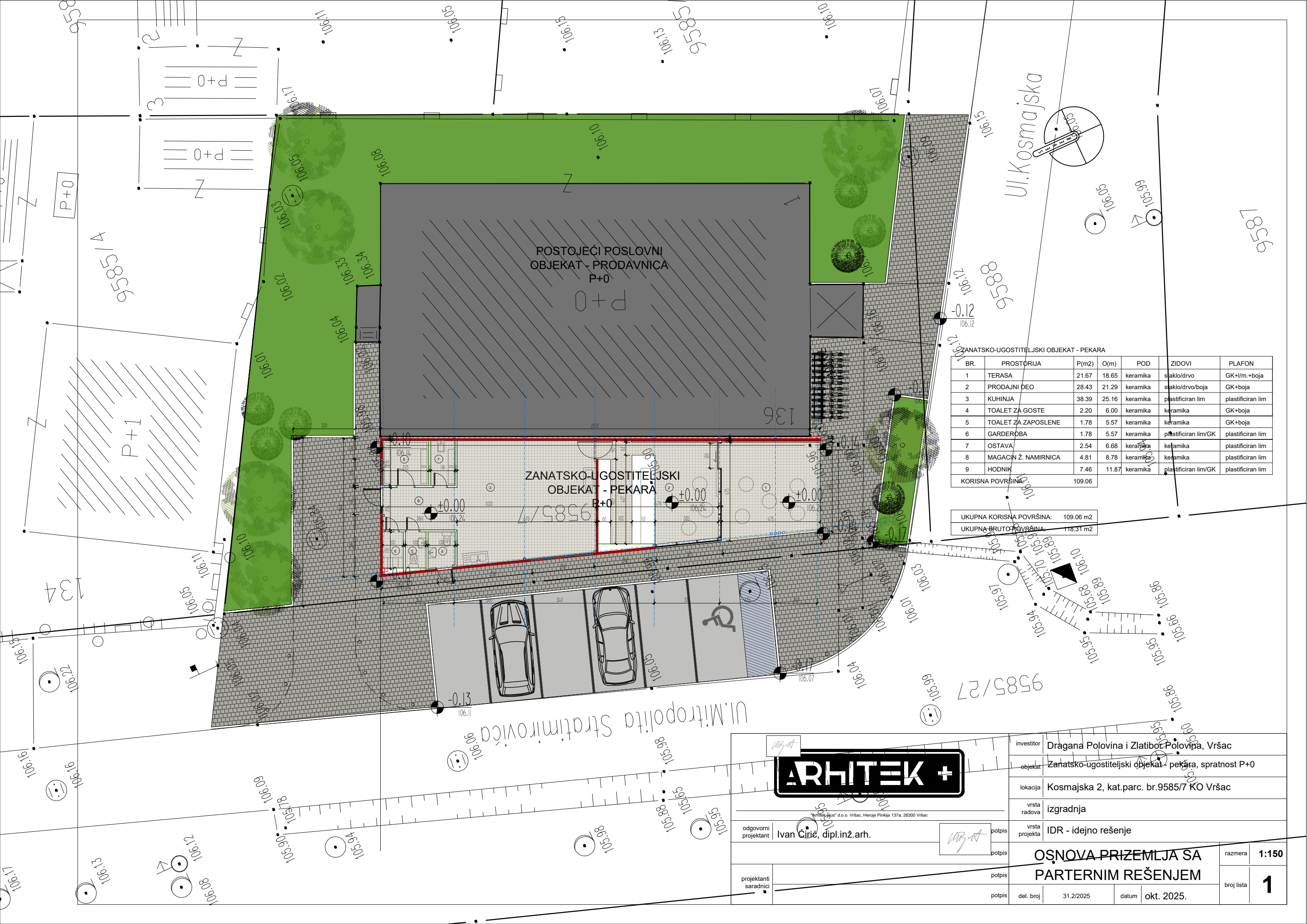
Potpis:

Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

31.2/2025
Vršac, oktobar 2025.

1.7.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

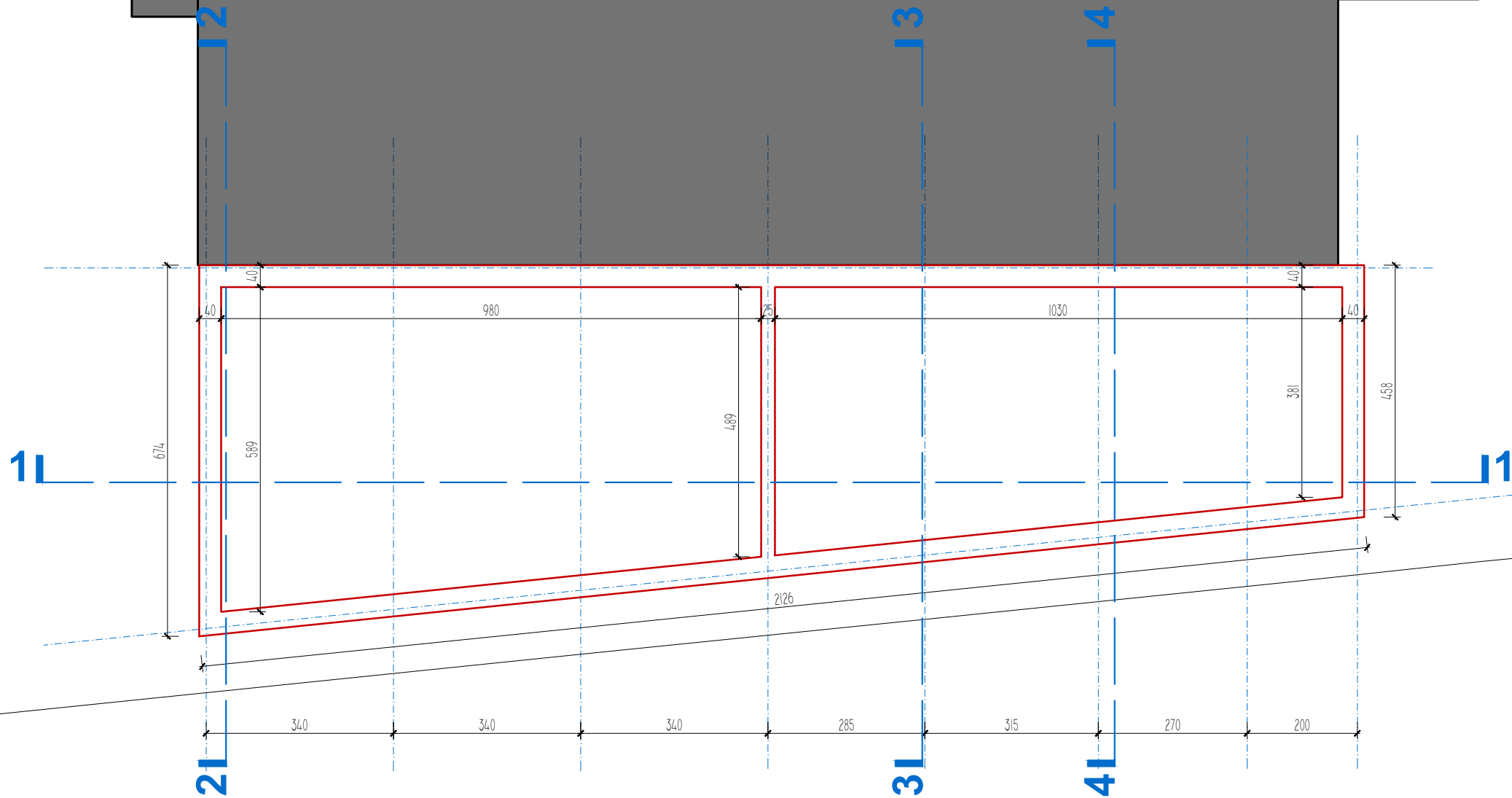
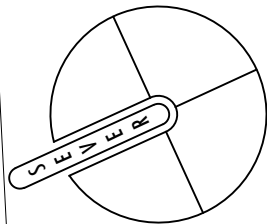



ZANATSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKT - PEKARA						
BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
1	TERASA	21.67	18.65	keramika	staklo/drvo	GK+!m.+boja
2	PRODAJNI DEO	28.43	21.29	keramika	staklo/drvo/boja	GK+boja
3	KUHINJA	38.39	25.16	keramika	plastificiran lim	plastificiran lim
4	TOALET ZA GOSTE	2.20	6.00	keramika	keramika	GK+boja
5	TOALET ZA ZAPOSLENE	1.78	5.57	keramika	keramika	GK+boja
6	GARDEROBA	1.78	5.57	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
7	OSTAVA	2.54	6.68	keramika	keramika	plastificiran lim
8	MAGACIN Ž. NAMIRNICA	4.81	8.78	keramika	keramika	plastificiran lim
9	HODNIK	7.46	11.87	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
KORISNA POVRŠINA:		109.06				

UKUPNA KORISNA POVRŠINA:	109.06 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	118.31 m2

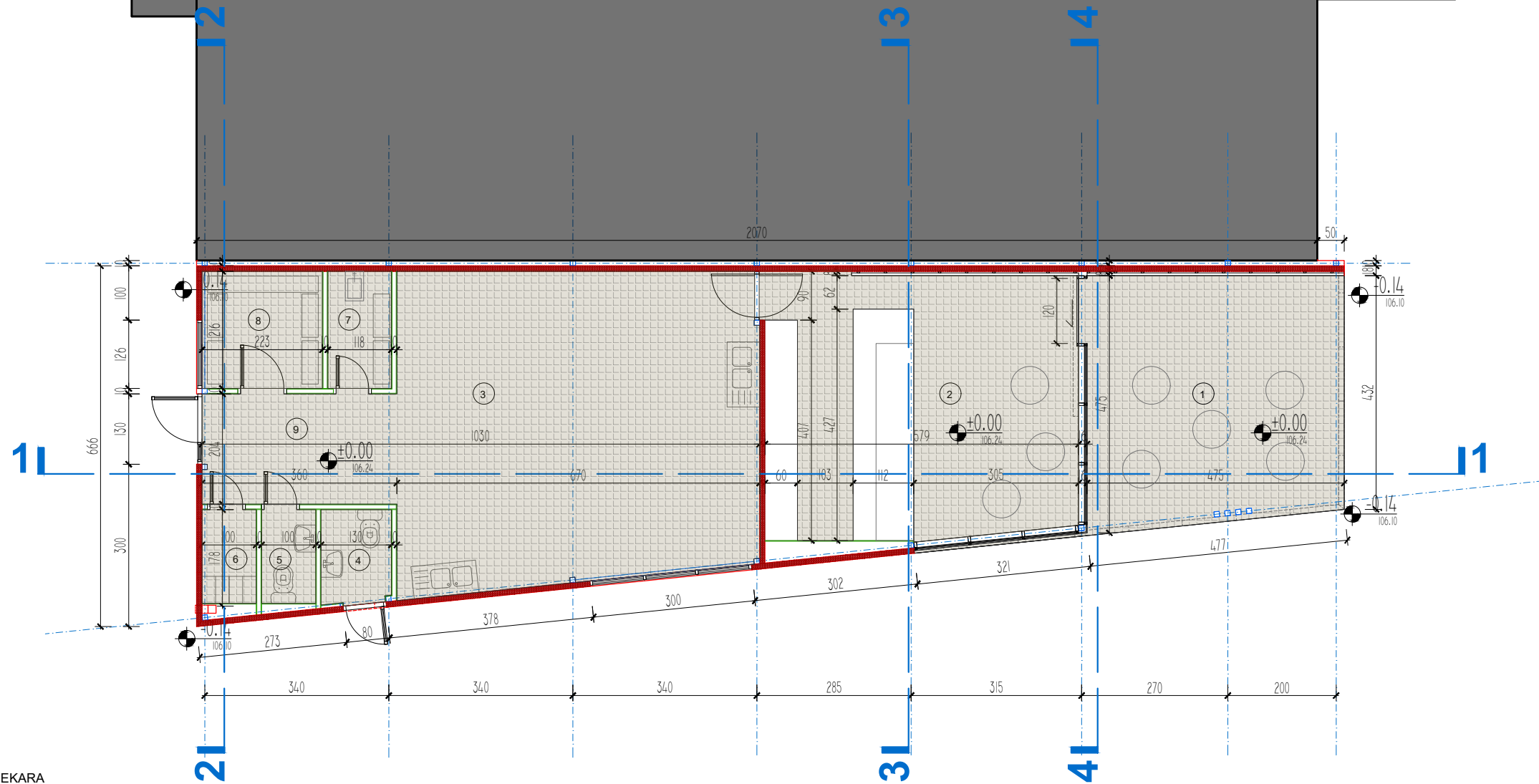
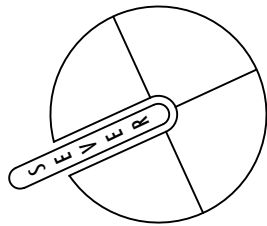
<div>ARHITEK +</div> <div>Arhitek "Plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac</div>		investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac				
odgovorni projektant Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0				
		lokacija	Kosmajka 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac				
		vrsta radova	izgradnja				
potpis		vrsta projekta	IDR - idejno rešenje				
potpis		OSNOVA PRIZEMLJA SA PARTERNIM REŠENJEM			razmera	1:150	
projektanti saradnici	potpis	del. broj			31.2/2025	datum	okt. 2025.
					broj lista		1

POSTOJEĆI POSLOVNI
OBJEKAT - PRODAVNICA
P+0



<div>ARHITEK +</div> <div>"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac</div>				investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac					
				objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0					
				lokacija	Kosmajaska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac					
				vrsta radova	izgradnja					
odgovorni projektant		Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.			potpis	vrsta projekta	IDR - idejno rešenje			
					potpis	OSNOVA TEMELJA			razmera	1:100
projektanti saradnici					potpis					
					potpis	del. broj	31.2/2025	datum	okt. 2025.	

POSTOJEĆI POSLOVNI
OBJEKAT - PRODAVNICA
P+0



ZANATSKO-UGOSTITELJSKI OBJEKAT - PEKARA

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
1	TERASA	21.67	18.65	keramika	staklo/drvo	GK+I/m.+boja
2	PRODAJNI DEO	28.43	21.29	keramika	staklo/drvo/boja	GK+boja
3	KUHINJA	38.39	25.16	keramika	plastificiran lim	plastificiran lim
4	TOALET ZA GOSTE	2.20	6.00	keramika	keramika	GK+boja
5	TOALET ZA ZAPOSLENE	1.78	5.57	keramika	keramika	GK+boja
6	GARDEROBA	1.78	5.57	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
7	OSTAVA	2.54	6.68	keramika	keramika	plastificiran lim
8	MAGACIN Ž. NAMIRNICA	4.81	8.78	keramika	keramika	plastificiran lim
9	HODNIK	7.46	11.87	keramika	plastificiran lim/GK	plastificiran lim
KORISNA POVRŠINA:		109.06				

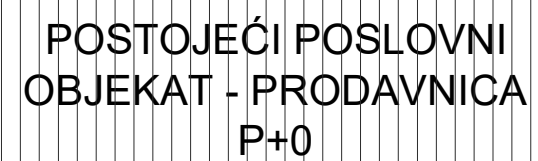
UKUPNA KORISNA POVRŠINA:	109.06 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	118.31 m2



"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac


odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	potpis	
projektanti saradnici		potpis	

investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac		
objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0		
lokacija	Kosmajaska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac		
vrsta radova	izgradnja		
vrsta projekta	IDR - idejno rešenje		
OSNOVA TEMELJA		razmera	1:100
		broj lista	3
del. broj	31.2/2025	datum	okt. 2025.



"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Herola Pinkija 137a, 26300 Vrša

odgovorni projektant | **Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.**



s	vrsta projekta	IDR - idejno rešenje
---	----------------	----------------------

OSNOVA KROVA

razmera	1:100
---------	--------------

projektanti
saradnici

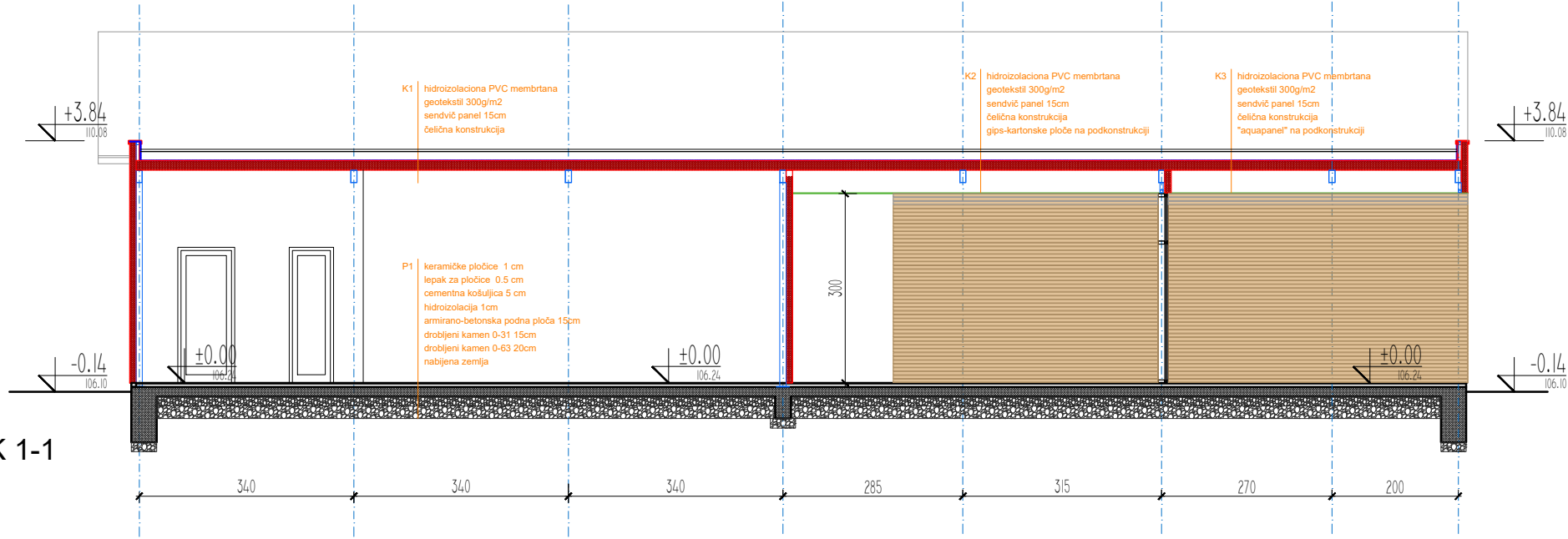
potp

del. broj	31.2/2025	datum	okt. 2025.
-----------	-----------	-------	------------

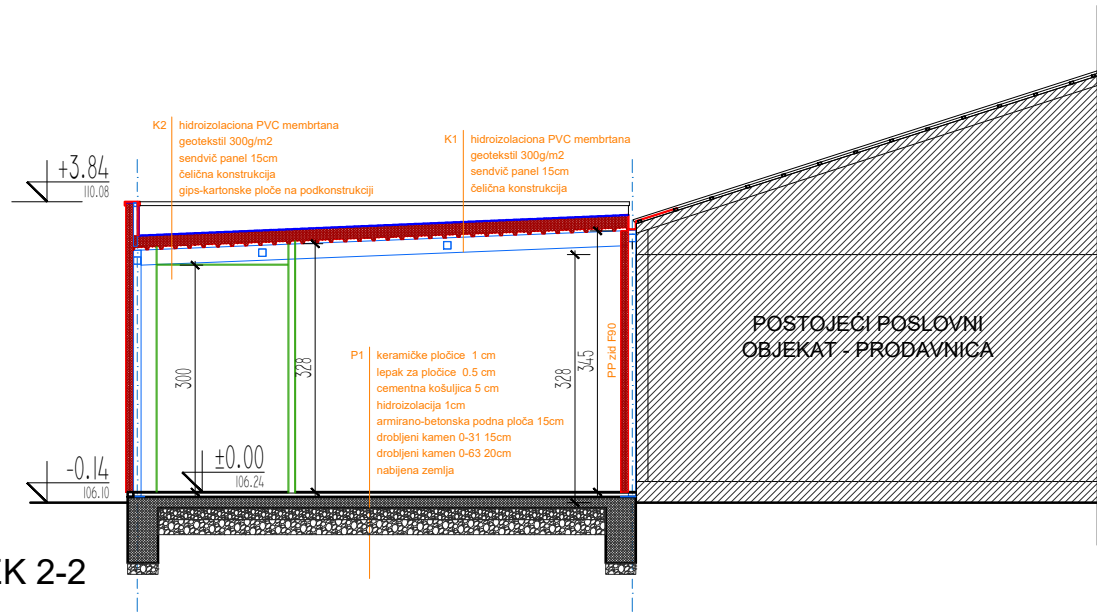
broj lista	
------------	--

4

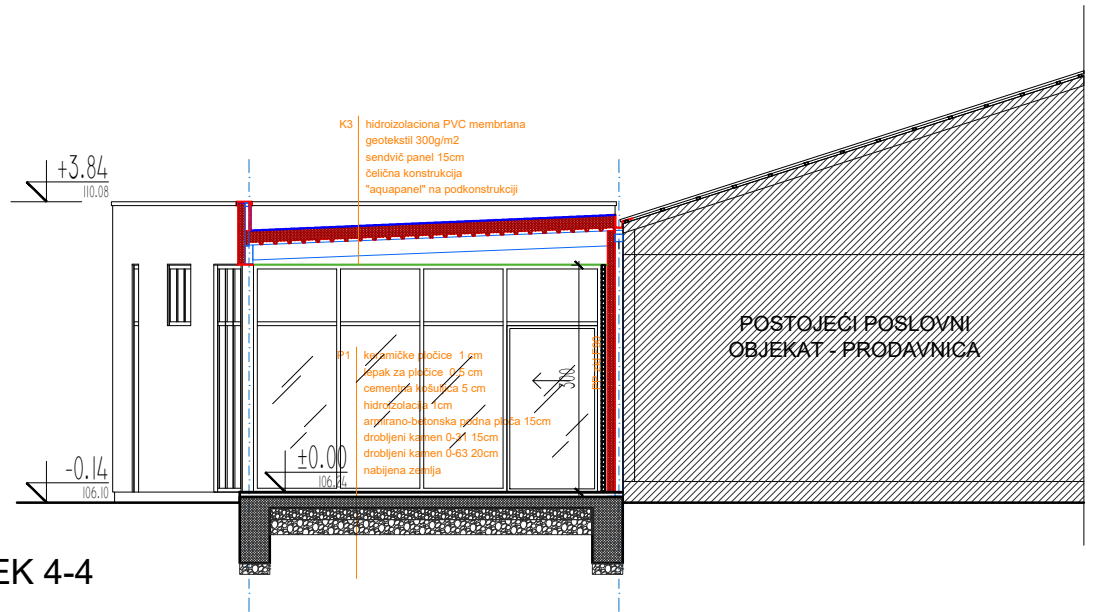
PRESEK 1-1



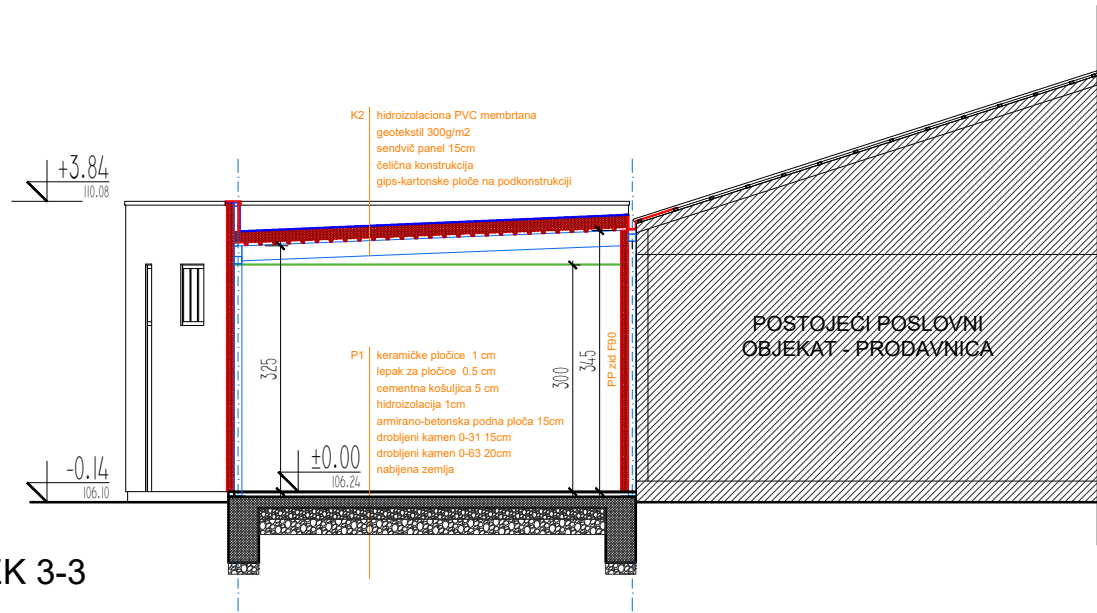
PRESEK 2-2




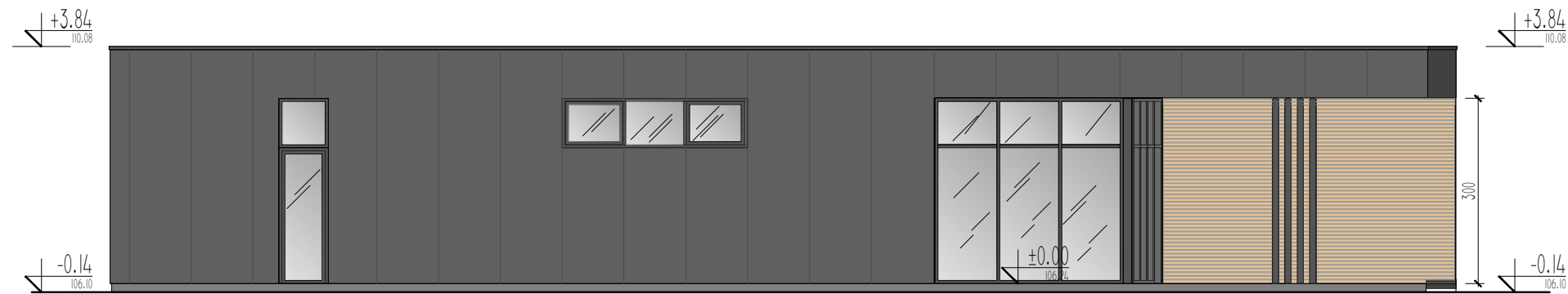
PRESEK 4-4



PRESEK 3-3



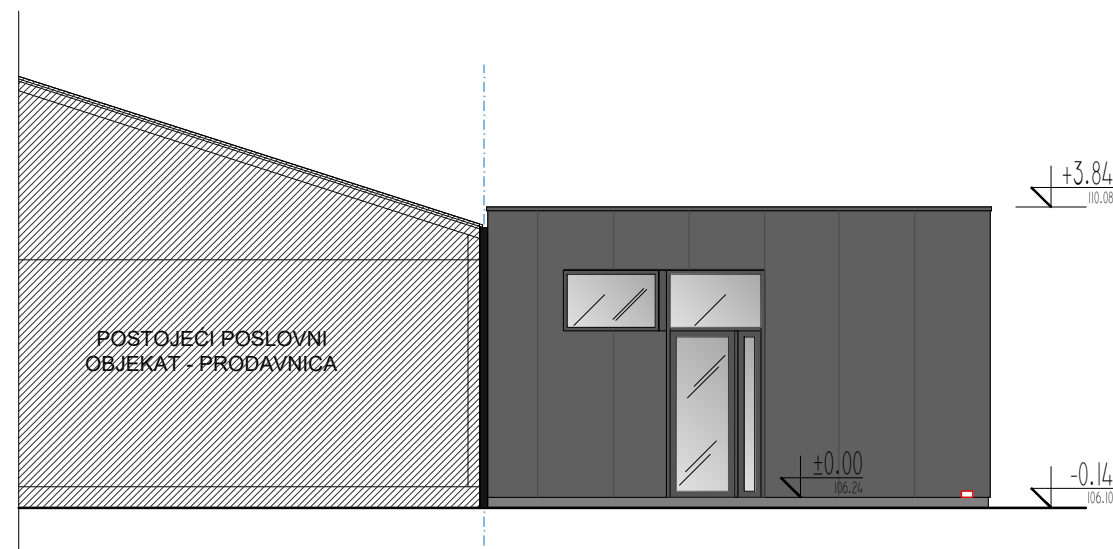
<div><div>ARHITEK +</div><div>"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac</div></div>				investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac						
				objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0						
				lokacija	Kosmajaska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac						
				vrsta radova	izgradnja						
odgovorni projektant		Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.		<div></div>	potpis	vrsta projekta	IDR - idejno rešenje				
					potpis	PRESECI			razmera	1:100	
projektanti saradnici					potpis				broj lista	5	
					potpis	del. broj	31.2/2025	datum	okt. 2025.		



JUGOZAPADNA FASADA




JUGOISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



<div><div>ARHITEK +</div><div>"Arhitek plus" d.o.o. Vršac, Heroja Pinkija 137a, 26300 Vršac</div></div>		investitor	Dragana Polovina i Zlatibor Polovina, Vršac					
		objekat	Zanatsko-ugostiteljski objekat - pekara, spratnost P+0					
		lokacija	Kosmajska 2, kat.parc. br.9585/7 KO Vršac					
		vrsta radova	izgradnja					
odgovorni projektant	Ivan Ćirić, dipl.inž.arh.	<div></div>	potpis	vrsta projekta	IDR - idejno rešenje			
			potpis	FASADE			razmera	1:100
projektanti saradnici			potpis				broj lista	6
			potpis	del. broj	31.2/2025	datum		

KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN

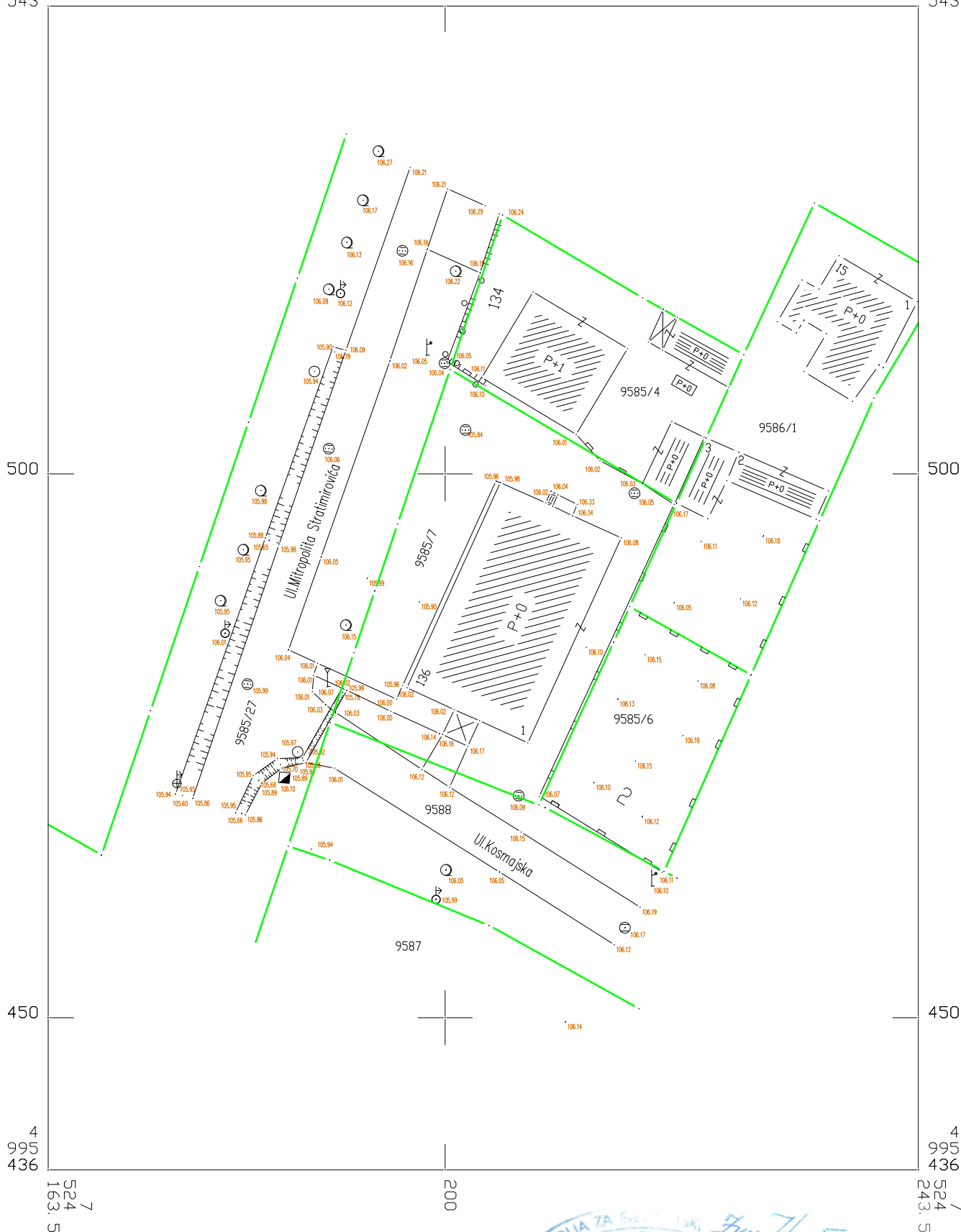
parc. br. 9585/7

S.O. Vršac
K.O. Vršac

DL 1

4
995
543

4
995
543



Bela Crkva, jul 2024 godine

RAZMERA 1 : 500





katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 12.3.2025. 14:05:51

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5727d37b-f96a-417d-b3be-e5da2c0cb446
Матични број општине:	80128
Општина:	ВРШАЦ
Матични број катастарске општине:	804932
Катастарска општина:	ВРШАЦ
Датум ажурности:	11.03.2025. 14:20
Служба:	ВРШАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КОСМАЈСКА
Број парцеле:	9585/7
Површина m²:	720
Број извода (*):	15816

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	264

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПОЛОВИНА (НЕМАЊА) ДРАГАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ПОЛОВИНА (ЧЕДОМИР) ЗЛАТИБОР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	КОСМАЈСКА
Кућни број:	2
Кућни подброј:	
Површина m²:	264
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПОЛОВИНА (НЕМАЊА) ДРАГАНА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1
Назив:	ПОЛОВИНА (ЧЕДОМИР) ЗЛАТИБОР
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Ранији број листа непокретности.



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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-253884-25/2

Панчево, 04.08.2025

ДРАГАНА И ЗЛАТИБОР ПОЛОВИНА

ТРГ НИКОЛЕ ПАШИЋА бр. 14

26300 ВРШАЦ

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 21.07.2025. године, поднетог у име ДРАГАНА И ЗЛАТИБОР ПОЛОВИНА, ВРШАЦ, ТРГ НИКОЛЕ ПАШИЋА бр. 14 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКАТ, класе 121113, ВРШАЦ, КОСМАЈСКА бр. 2 парцела број 9585/7, К.О. ВРШАЦ.

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 13-1/2025 од 07.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Максимална снага: 43,47 kW

Називна струја главних осигурача: 3*63

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На јавној површини поред НН дистрибутивног стуба поставити слободностојеће постоље САБП-600 са КПК ЕВ-1П, на којем ће се уградити орман мерног места (ОММ) типа ПОММ-2.

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

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

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

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

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

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

продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - ТЗБ

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерна ћелија

Место везивања прикључка на систем: Најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже.

Опис прикључка до мерног места: Подземни прикључак са надземне НН мреже извести каблом ППОО 4*25мм²

Опис мерног места: ОММ типа ПОММ-2 који је опремљен са два мерна уређаја, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. Изместити постојеће бројило број 40013900 у новопостављени ОММ.

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5(10) -> 80А, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом.

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	141.960,94	РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	101.281,19	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	243.242,13	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 90 дана по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

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

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

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

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

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- Диспозиција ормана на мерном месту
- Скица прикључка на ДСЕЕ
- Изглед ормана мерног места

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка
Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Република Србија
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Комисија за планове
Број: 353-1-17/2025
Дана: 15.05.2025. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-544

Комисија за планове Града Вршца на основу члана 52. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Одлуке о образовању Комисије за планове града Вршца ("Службени лист града Вршца" број 3/2024) донела

МИШЉЕЊЕ

Комисија за планове града Вршца је на 204. седници одржаној 07.05.2025. године, прихватила иницијативу о могућности израде урбанистичког пројекта за кат. парцелу бр. 9585/7 Ко. Вршац, на основу члана 60. став 6. Закона о планирању и изградњи.

Иницијативу је потребно додатно образложити, али и сврху увођења нове врсте садржаја на том подручју у циљу побољшања живота становника тог насеља.

Проценат зеленила од 30% не сме да се наруши.

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА ВРШЦА
Дипл.инж.арх. Александар Радуловић