

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE

Za izgradnju:

Robne kuće P+1

Lokacija: Ulica Stepe Stepanovića br. 4, Vršac

Investitor: D.O.O. "Jela Trade"
Ul. Miloša Obilića 93a
26300 Vršac

Sadržaj sveske: Urbanistički projekat sa idejnim rešenjem

Pečat i potpis: Preduzetnik:

ALEKSANDAR RADULOVIĆ PR
BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ARHI-PROJEKAT ALIBUNAR
Alibunar, Žarka Zrenjanina 11-13

Broj tehničke dokumentacije: 0320/21-UP
Mesto i datum: Vršac, mart 2021.

NARUČIOCI INVESTITORI:

D.O.O. "Jela Trade"
Ul. Miloša Obilića 93a
Vršac

OBRADIVAČ:**URBANISTIČKI PROJEKAT**

Preduzeće za projektovanje, inženjering, konsalting
"Arhi-Projekat"
Ul. Žarka Zrenjanina 11
26310 Alibunar
Preduzetnik:
Radulović Aleksandar dipl.inž.arh

IDEJNO REŠENJE:

Preduzeće za projektovanje, inženjering, konsalting
"Arhi-Projekat"
Ul. Žarka Zrenjanina 11
26310 Alibunar
Preduzetnik:
Radulović Aleksandar dipl.inž.arh

ODGOVORNI URBANISTA:

Ćirić Milorad dipl.inž.arh
licenca 200 0247 03

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Dragana Vojnović, dipl.inž.arh
licenca 300 N233 14

SARADNICI NA PROJEKTU:

Radulović Aleksandar dipl.inž.arh.
Miljkov Magdalena mast.inž.arh
Stajić Dragana mast.inž.arh

SADRŽAJ :**A****OPŠTA DOKUMENTACIJA**

1. Rešenje iz privrednog registra
2. Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Licenca odgovornog urbaniste
5. Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta
6. Licenca odgovornog projektanta

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**B****TEKSTUALNI DEO**

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA SA PODACIMA O KOMPLEKSU
3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA
4. NUMERIČKI POKAZATELJI
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. MERE PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE
11. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
12. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA
13. USLOVI I SAGLASNOSTI NADLEŽNIH PREDUZEĆA

V**GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN R 1:500
- KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN – ŠIRE PODRUČJE R 1:1000
- REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE SA SAOBRAĆAJEM R 1:500
- PLAN PRIKLJUČAKA NA INFRASTRUKTURU R 1:500

G**IDEJNO REŠENJE OBJEKTA SA GLAVNOM SVESKOM**

D**PRILOŽENA DOKUMENTACIJA**

1. Kopija plana katastarske parcele
2. Prepis lista nepokretnosti
3. Katastarsko-topografski plan
4. Informacija o lokaciji
5. Tehnički uslovi distributera
6. Odgovor JP''Putevi Srbije''
7. Molba
8. Ugovor o službenosti – pravo prolaza
9. Ugovor o poslovnoj saradnji

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

Za izgradnju:

Robne kuće P+1

A

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000136907995

Регистар привредних субјеката
БП 27973/2018Дана, 19.03.2018. 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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ALEKSANDAR RADULović PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARHI-PROJEKAT ALIBUNAR, са матичним/регистарским бројем: 64898531, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Александар Радуловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ALEKSANDAR RADULović PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I
KONSALTING ARHI-PROJEKAT ALIBUNAR**Регистарски/матични број: **64898531**

и то следећа промена:

- **Пријава почетка обављања делатности:**

Уписује се:

Почетак обављања делатности: 19.03.2018

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.03.2018. године регистрациону пријаву промене података број БП 27973/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Предузетник се региструје на: неодређено време
Адреса за пријем поште: Војнички Трг 25/11, Вршац, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 14.02.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 16800/2018, за регистрацију:

ALEKSANDAR RADULOVIĆ PR
BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARHI-PROJEKAT ALIBUNAR

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 дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштва и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ и то **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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000135797108

БП 16800/2018

Датум, 19.02.2018. 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), 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: Александар Радуловић

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:

ALEKSANDAR RADULović PR

BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARHI-PROJEKAT ALIBUNAR

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Александар Радуловић

ЈМБГ: 0401981710201

Пословно име предузетника:

ALEKSANDAR RADULović PR

BIRO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARHI-PROJEKAT
ALIBUNAR

Пословно седиште: Жарка Зрењанина 11/13, Алибунар, Србија

Регистарски број/Матични број: 64898531

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 110548310

Почетак обављања делатности: **НИЈЕ ПРИЈАВЉЕН**

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Ако се у прилогу овог решења не налази потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање у обавези сте да **ОДМАХ** по пријему овог обавештења лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, 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/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца.

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13—odluka US, 50/2013—odluka US, 98/2013—odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 I 9/2020) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju Robne kuće P+1 u Vršcu, Stepe Stepanovića 4, na katastarskoj parceli br. 9/12 I delu parcele 8/2 u K.O. Vršac, određuje se:

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

Projektant: ALEKSANDAR RADULOVIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING "ARHI-PROJEKAT" ALIBUNAR
Ul.Žarka Zrenjanina 11, 26310 Alibunar

Odgovorno lice/zastupnik: Radulović Aleksandar dipl.inž.arh

Pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 0320/2021-UP
Mesto i datum: Alibunar, mart 2021.

**IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA POTREBU
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE**

Odgovorni urbanista, urbanističkog projekta za potrebu urbanističko - arhitektonske razrade lokacije za izgradnju poslovnog objekta Robne kuće P+1 u Vršcu, Stepe Stepanovića br.4, kat. parcele top. broj 9/12 i deo parcele 8/2 u K.O. Vršac

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

I Z J A V L J U J E M

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

Odgovorni urbanista: Milorad Ćirić, dipl.inž.arh

Broj licence: 200 0247 03

Pečat: Potpis:

Broj tehničke dokumentacije: 0320/2021-UP
Mesto i datum: Alibunar, mart 2021.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе СрбијеУПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милорад Н. Ћирић

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.

REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

DATUM: 11.2020. god.

BR. TEHNIČKOG
DELOVODNIKA: 1115/20-UP

PREDMET: Urbanistički projekat za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade izgradnju poslovnog objekta Robne kuće P+1 u Vršcu, Stepe Stepanovića br.4, kat. parcele top. broj 9/12 i deo 8/2 u K.O. Vršac

INVESTITOR: D.O.O. "Jela Trade"
Ul. Miloša Obilića 93a
26300 Vršac

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji izgradnji («Sl. glasnik RS» br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. Zakon i 9/20) donosim:

**REŠENJE O IMENOVANJU
ZA ODGOVORNOG PROJEKTANTA NA IZRADI IDEJNOG REŠENJA :****Odgovorni projektant**Dragana Vojnović, dipl.inž.arh.
br. licence 300 N233 14

Ovim se ujedno potvrđuje da gore imenovani projektant ispunjava uslove za izradu projektno-tehničke dokumentacije propisane u Zakonu o planiranju i izgradnji («Sl. glasnik RS» br. 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19-dr. Zakon i 9/20).

''ARHI-PROJEKAT''

Aleksandar Radulović, dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе СрбијеУПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Драгана М. Војновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 04584075208

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 N233 14

У Београду,
17. априла 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE

Za izgradnju:

Robne kuće P+1

B

OPŠTE ODREDBE - UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je zahtev investitora „JELA TRADE“ D.O.O., ul. Miloša Obilića br.93a iz Vršca. Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije kat. parcela broj 9/12 i 8/2 u K.O. Vršac za izgradnju: Robne kuće P+1.

Urbanistički projekat za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 9/12 i parcele 8/2 u K.O. Vršac za planiranu izgradnju: Robne kuće P+1.

Parcela broj 8/2 u KO Vršac ima površinu od 12854 m². Na osnovu priloženog ugovora između investitora „JELA TRADE“ DOO iz Vršca i nosioca prava korišćenja „MAX TRUCK“ DOO iz Beograda, parcela 8/2 će se preparcelisati na dve parcele u površinama od 10569 m² i 2285 m². Deo parcele površine 2285 m² će zajedno sa parcelom broj 9/12 u KO Vršac biti predmet obuhvata ovog urbanističkog projekta.

Način preparcelacije parcele 8/2 biće definisan kroz tekstualni i grafički deo ovog urbanističkog projekta.

Objedinjavanje parcela 9/12 i dela parcele 8/2 će biti neophodna do izdavanja upotrebne dozvole za objekat Robne kuće P+1, a nakon prethodno izvršene konverzije zemljišta na parceli 8/2 U KO Vršac.

PODACI O ZAHTEVU

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Investitor: | „JELA TRADE“ D.O.O., Vršac |
| Mesto i adresa: | Ul. Miloša Obilića br.93a |
| Mesto izgradnje: | Vršac |
| Lokacija: | Ul. Stepe Stepanovića br. 4 |
| Broj parcele: | 9/12 i 8/2 u K.O. Vršac |

Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su da se:

- Izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli,
- izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju izgradnje Robne kuće P+1 u Vršcu, na katastarskoj parceli br. 9/12 i dela 8/2 KO Vršac

Pravni status zemljišta

Katastarska parcela top. br. 9/12, K.O. Vršac, ima status, ostalog građevinskog zemljišta u svojini. Za potrebe izrade urbanističkog projekta o mogućnostima i ograničenjima gradnje na kat.parceli top. br. 9/12 K.O. Vršac pribavljen je katastarsko-topografski plan razmere 1:500.

Uvidom u kopiju plana br. 953-1-115-25/2020 od 11.02.2020. godine i u prepis lista nepokretnosti broj: 10145 od 11.02.2020. godine, utvrđeno je da je način korišćenja i status zemljišta na

kat. par. br. 9/12 u K.O. Vršac OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U SVOJINI u građevinskom području naselja. Zemljište je privatna svojina, nosioc prava na zemljištu je „JELA TRADE“ D.O.O., ul. Miloša Obilića 93A iz Vršca, matični broj 08197202. Vrsta zemljišta je ostalo građevinsko zemljište u svojini, na terenu se nalazi u ul. Stepe Stepanovića 4 u Vršcu, na kat.parceli 9/12 u KO Vršac. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana. Površina predmetne katastarske parcele je **1538m²**.

Podaci o parceli

| Broj kat. parcele | Katastarska opština | Br. LN | Vrsta zemljišta | Površina | Vrsta prava | Nosilac prava | Oblik svojine |
|-------------------|---------------------|--------|---|----------------------|------------------|--|---------------|
| 9/12 | Vršac | 10145 | Ostalo građevinsko zemljište u svojini | 1538 m ² | svojina | „JELA TRADE“ D.O.O., ul. Miloša Obilića 93A iz Vršca | privatna |
| 8/2 | Vršac | 2907 | Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini | 12854 m ² | Pravo korišćenja | „MAX TRUCK. DOO, iz Beograda | državna |

Površina dela parcele broj 8/2 u KO Vršac, koja spada u obuhvat urbanističkog projekta, a predmet je potpisanog i priloženog ugovora, između investitora „JELA TRADE“ D.O.O., ul. Miloša Obilića 93A iz Vršca i „MAX TRUCK. DOO, iz Beograda, iznosi 2285 m².

TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na osnovu odredbi čl. 60. 61. 62. i 63. Zakona o planiranju i izgradnji («Sl. glasnik RS» br. 72/09 i 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon I 9/20), kao i sva druga važeća podzakonska akta iz ove oblasti projektovanja a u skladu sa Generalnim planom Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 4/2007, 6/2007, 10/2019 I 11/2019) - (u daljem tekstu: Plan). Ovaj urbanistički projekat rađen je na osnovu uslova iz GUP-a Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 16/2015, 17/2015, 14/2019 i 1/2020), Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015).

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Katastarske parcele 9/12 I 8/2 K.O. Vršac nalaze se u građevinskom području grada Vršca.

Parcele 9/12 i 8/2 K.O. Vršac pripadaju bloku 111 tj. RADNOJ ZONI grada Vršca.

Parcela 9/12 ima direktan pristup saobraćajnici tj Ulici Stepe Stepanovića. Sa severne strane graniči se sa parcelom 9/11 a sa južne sa parcelom 7/3, sa zapadne strane graniči se parcelama kat.br. 8/2 I 7/2, a sa istočne strane je Ulica Stepe Stepanovića kat.br.9771 u K.O.Vršac. Površina katastarske parcele 9/12, koja je predmet urbanističkog projekta iznosi 1538m².

Parcela 8/2 ima direktan pristup saobraćajnici tj Ulici Miloša Obilića. Sa severne strane graniči se sa parcelama 4/1,6/1 i 8/4, sa zapadne strane 9770, 7/1, 7/6, 7/5, sa južne sa parcelom 7/2,a sa istočne

strane graniči se parcelama kat.br. 9/8,9/9,9/10,9/11 I 9/12 u K.O.Vršac. Površina katastarske parcele 8/2, iznosi 12854 m².

Parcela 8/2 će biti preparcelisana na dve parcele u površinama od 10.569 m² i 2285 m². Manja parcela od 2285 m² obuhvata jugozapadni deo parcele 8/2 I graniči se na zapadu sa parcelama 9/10, 9/11, delom 9/12, sa južne I jugo-istočne strane se graniči sa parcelom 7/2, sa istočne strane sa parcelom 7/5, a sa severne strane većim delom parcele 8/2. Položaj I način preparcelacije parcele 8/2 je dat u grafičkom prilogu list broj 2b.

Obuhvat ovog urbanističkog projekta su parcela 9/12 u površini od 1538 m² i manja parcela u površini od 2285 m², koja će nastati nakon preparcelacije parcele 8/2 i pripajanja parceli 9/12.

Ukupna površina obuhvata ovog urbanističkog projekta iznosi 3823m².

3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Izvod iz Urbanističkog plana

Ovaj urbanistički projekat rađen je na osnovu uslova iz GUP-a Vršca (Službeni list opštine Vršac, br. 4/07, 6/07, 10/2019 i 11/2019).

Katastarske parcele broj 9/12 I 8/2 u K.O. Vršac koje su predmet izrade Urbanističkog projekta nalaze se u građevinskom području grada Vršca u obuhvatu Plana u RADNOJ ZONI – SEVER u bloku 111.

RADNE ZONE

Pod pojmom radne zone podrazumeva se onaj prostor koji je prvenstveno namenjen privrednim aktivnostima, odnosno takvim delatnostima kao što su industrija, proizvodno zanatstvo, skladištenje i obrada raznih roba, kao i oni servisi koji, zbog svoje prirode, ne mogu biti locirani u okviru drugih naseljskih struktura.

U okviru radne zone lociraće se industrije sa velikim prostornim zahtevima i velikim obimom transporta, kao i kapaciteti koji, sa stanovišta zaštite životne sredine, nisu kompatibilni sa stanovanjem i funkcijama naseljskog centra.

Pored postojećih sadržaja obezbediće se prostor za smeštaj novih industrijskih, skladišnih, trgovinsko-skladišnih kapaciteta, malih i srednjih preduzeća, kapaciteta male privrede, komunalnih kompleksa, saobraćajnih i drugih kapaciteta.

Izgradnja objekata privrednih delatnosti može se realizovati samo na osnovu uslova iz ovog Plana, tj. na osnovu uslova iz Plana detaljne regulacije odnosno, uslova iz Urbanističkog projekta za one delove naselja gde je to propisano. Za sadržaje čija se izgradnja u ovom trenutku ne može precizno predvideti, a čiji obim izgradnje ili tehnologija rada to budu zahtevali, takođe je neophodna izrada Urbanističkog projekta koji će definisati urbanističko rešenje i uslove za izgradnju objekata.

Pri projektovanju i građenju objekata pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.

Vrsta i namena objekta

U okviru građevinske parcele u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja: poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata, kao i izgradnja u kombinacijama: poslovno- proizvodni objekat, poslovno-skladišni objekat, proizvodno-skladišni objekat ili poslovno-proizvodno-skladišni objekat.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu, a sve u zavisnosti od tehničko-tehnološkog procesa proizvodnje i zadovoljavanja propisanih uslova zaštite.

Uz glavne objekte na građevinskoj parceli u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata: ostave, tipske transformatorske stanice, ograda, bunari, vodonepropusne betonske septičke jame (kao prelazno rešenje) i sl.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Veličina parcele namenjene izgradnji privrednih kapaciteta mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnim tehnološkim procesom, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje dozvoljenog indeksa izgrađenosti i stepena zauzetosti zemljišta.

Površina građevinske parcele iznosi minimalno 600,0 m² sa širinom uličnog fronta minimalno 20,0 m.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje u okviru konkretnog radnog kompleksa građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno, može u odnosu na nju da bude odmaknuta za minimalno 5,0 m. Objekti koji se nalaze na ulazu u radni kompleks prednjom fasadom moraju biti građeni na građevinskoj liniji.

Organizaciju dvorišta radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani. Sa tim u vezi, građevinska linija od granice susedne parcele sa istočne (odnosno južne) strane je na 5,0 m. Eventualno, dozvoljena je udaljenost na minimalno 1,0 m pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite, tj. da međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele je veći od 4,0 m, tj. veći od polovine višeg objekta.

Građevinska linija od granice parcele sa zapadne (odnosno severne) strane je na 10,0 m. Eventualno dozvoljena je udaljenost na minimalno 6,0 m ako je na građevinskoj parceli omogućen kružni tok saobraćaja.

Indeks izgrađenosti i stepen iskorišćenosti građevinske parcele

Maksimalan dozvoljen indeks izgrađenosti na građevinskoj parceli u radnoj zoni sa platoima i saobraćajnicama je 2,1.

Maksimalan dozvoljen stepen zauzetosti građevinske parcele je 70 %.

Najveća dozvoljena spratnost

U zavisnosti od namene objekata proizilazi i njihova spratnost. Objekti su spratnosti:

poslovni: maks. P+2+Pk (prizemlje+dve etaže+potkrovlje). U izuzetnim slučajevima dozvoljava se i veća spratnost kad poslovni objekti predstavljaju prostorne repere većih kompleksa P+6 (prizemlje+šest etaža), proizvodni: P (prizemlje), P+1 (prizemlje+jedna etaža), eventualno i više ako to zahteva tehnološki proces proizvodnje, skladišni: P (prizemlje), eventualno P+1 (prizemlje+jedna etaža).

Izgradnja pomoćnog objekta - ostava dozvoljena je maksimalne spratnosti P (prizemlje).

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći i u nizu (u okviru parcele).

Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,0 m, tj. za širinu diletacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli radnog kompleksa pored glavnih i pomoćnih objekata dozvoljena je izgradnja porodičnog stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom, odnosno, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom.

Ako se u okviru radnog kompleksa planira izgradnja porodičnog stambenog objekta, pri određivanju lokacije objekta na parceli voditi računa da objekat bude u mirnijem delu dvorišta sa obezbeđenjem odvojenog prilaza objektu, bez ukrštanja sa prilazom radnom delu.

Porodični stambeni objekat je maksimalne spratnosti P+2+Pk (prizemlje+dve etaže+potkrovlje). U okviru ovog objekta dozvoljena je izgradnja prostora za garažiranje vozila korisnika stambenog prostora.

Visina ograde kojom se ograđuje radni kompleks ne može biti viša od $h=2,2$ m. Ograda na regulacionoj liniji i ograda na uglu mora biti transparentna odnosno kombinacija zidane i transparentne ograde. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,9 m.

Bočni i zadnji deo ograde može da se ograđuje transparentnom ogradom, kombinacija zidane i transparentne ograde i zidanom ogradom do visine maksimalno 2,2 m. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 4,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

U okviru građevinske parcele saobraćajne površine mogu da se grade pod sledećim uslovima:

*minimalna širina saobraćajnice je 3,5 m sa unutrašnjim radijusom krivine 5,0 m, odnosno 7,0 m tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova
za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor (za putničko vozilo min. 2,5 m h 5,0 m, za teretno vozilo minimalno 3,0 m h 6,0 m, odnosno u zavisnosti od veličine teretnog vozila).*

Zaštita susednih objekata

Izgradnjom objekata na parceli, planiranom delatnošću u okviru parcele ne sme se narušiti životna sredina.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja prema regulacionoj liniji, 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 2,5 m,
platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,
konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m.*

Izgradnjom objekata uz pripadajuću granicu parcele 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.

Uz granicu parcele formirati obodne zelene površine koje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih susednih parcela. Ovaj zeleni tampon (četinarsko drveće, listopadno drveće ili šibljje) umanjio bi buku i zadržao izduvne gasove i prašinu.

Od ukupne površine građevinske parcele zelenilo mora da zauzima minimalno 30%.

Izbor biljnih vrsta određuje se prema karakteristikama proizvodnje, karakteru i koncentraciji štetnih materija, a takođe njihovim ekološkim, funkcionalnim i dekorativnim svojstvima. Zelenilom treba da se obezbedi izolacija administrativnih objekata od proizvodnih (skladišnih) objekata, izolacija pešačkih tokova kao i zaštita parking prostora od uticaja sunca.

Nivelacijom saobraćajnih površina odvodnju atmosferskih padavina rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala koji je trenutno u upotrebi, na tradicionalan ili savremniji način.

Obavezna je izrada kosog krova a krovovi mogu biti jednovodni, dvovodni i krovovi sa više krovnih ravni.

Krovna konstrukcija može biti od drveta, čelika ili armiranog betona a krovni pokrivač u skladu sa nagibom krova.

Fasade objekta mogu biti malterisane u boji po izboru projektanta, od fasadne opeke ili drugih savremenih materijala koji su trenutno u upotrebi (politirana keramika, Milebond, Alu-bond, paneli, zastakljene fasade i sl.).

Visina nadzitka potkrovnog etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

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

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 Planom, rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom, ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta.

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

Izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje proizvodne/skladišne delatnosti, 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.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad, kao i prostor za otpad nastao u toku tehnološkog procesa, u skladu sa važećim propisima za prikupljanje istog. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup komunalne službe i da prostor bude izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine.

Odvođenje fekalnih voda mora se rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice parcele.

Otpadne vode nastale u tehnološkom procesu proizvodnje pre upuštanja u naseljsku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i masti.

Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova objekata i manipulativnih površina mogu se upustiti u otvorenu kanalsku mrežu položenu uz ulične saobraćajnice.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima upotrebljenim materijalima 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. Uz objekte povećanog rizika od požara moraju se isprojektovati i izvesti pristupni put, okretnica i platoa za kretanje vatrogasnog vozila i izvođenje intervencija. Pri projektovanju i izgradnji radnih kompleksa uzeti u obzir važeće propise za gromobran, električnu mrežu, ognjišta, dimnjake, tankove i pogone sa lako zapaljivim materijalima. Zapaljivi materijal ne može se smestiti na prostoru koji nije udaljen najmanje 6,0 m od objekta ili dela objekta, ukoliko to tehničkim propisima nije drugačije određeno. U objektima i prostorijama u kojima se uskladištava i drži zapaljivi i drugi materijal (sirovine, gotovi proizvodi, ambalaža i dr.) moraju se obezbediti slobodni prolazi i prilazi spravama i uređajima za gašenje. Kod objekata i prostorija ugroženih eksplozivom predvideti dovoljno prozorskih površina, uz to lake pregradne zidove, lak krovni pokrivač.

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.

Pri projektovanju i izgradnji radnog kompleksa neophodno je obezbediti i izgradnju skloništa dopunske zaštite, obima zaštite 30 kPa.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

- Površina predmetnih parcela je 3823 m²
- Površina pod objektom je 630 m²
- Bruto površina objekta je 1260 m²
- Indeks zauzetosti :
 - samo objekat 630 / 3823*100 = 16,47%
 - objekat sa saobraćajnicama (630+480+80+140 = 1600 m²) 1600/3823*100 = 41,85%
- Indeks izgrađenosti : 1260 / 3823 = 0.33
- Dozvoljen indeks zauzetosti prema Planskom dokumentu iznosi 70%, u predmetnom UP-u iznosi : 16,47%, a sa saobraćajnicama 42%. Minimalan procenat pod zelenim površinama prema Planskom dokumentu je 30%, u predmetnom UP-u iznosi 58,15%. Indeks izgrađenosti prema Planskom dokumentu iznosi 2.1 prema predmetnom UP-u indeks izgrađenosti iznosi 0.33.

TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

| Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje | | Остварени параметри за парцелу 9/12 и 8/2 КО Вршац |
|--|-----------|---|
| Površina parcela UPa 9/12 I 8/2 KO Vršac | | 3823.00 m ² |
| NETO površina planiranog objekta | | Ukupno – 1155.00m² |
| BRGP planiranog objekta | | Ukupno - 1260.00m² |
| Površina zemljišta pod objektom | | Ukupno – 630.00m² |
| Spratnost objekta | | Robna kuća – P+1 |
| Indeks zauzetosti | maks. 70% | 630/3823*100 = 16,47% (1600/3823*100 = 42% sa saobraćajnicama) |
| Indeks izgrađenosti | 2.1 | 1260/3823 = 0.33 |
| Ukupna površina zelenila | мин. 30% | 58.16% = 2223m ² |

| Bilans površina na parceli | površina (m ²) | procenat (%) |
|--|-----------------------------|---------------|
| P bruto pod objektom | 630.00 | 16.47 |
| P bruto pod planiranim saobraćajnicama | 970.00 | 25.37 |
| P bruto pod zelenilom | 2223.00 | 58.16 |
| Ukupno | 3823.00 | 100.00 |

PLANIRANA NAMENA I PREGLED POVRŠINA OBJEKTA

Prema Planu dozvoljena je izgradnja glavnog objekta Robne kuće P+1. Na zahtev investitora urađeno je idejno rešenje za pomenutu gradnju na katastarskoj parceli br. 9/12 I delu parcele 8/2 u K.O. Vršac. Lokacija je smeštena u RADNOJ ZONI-SEVER, u bloku 111. Planirani objekat je slobodnostojeći, pozicioniran na katastarskoj parceli br. 9/12 K.O. Vršac, dok je pristupni put sa parkingom smešten na parcel broj 8/2 u KO Vršac. Planirani poslovni objekat Robne kuće je objekat namenjen trgovini i sadrži u prizemlju : prodajni prostor, stepenište i lift, a na spratu sadrži : prodajni prostor, toalete za osoblje I kupce, ostavu, kuhinju, garderobu, sobu za odmor, hodnik i kancelariju za menadžera prodaje. Ukupna bruto površina objekta je 1.260m², bruto površina prizemlja je 630m².

- Idejnim rešenjem objekat ima jednovodni krov, projektovana visina venca od kt ulice je 10.20m, projektovana visina venca od kt dvorišta je 11.00m, visina slemena od kt je 11.55m.
- Otvori na planiranom objektu, njihov položaj i visina parapeta u odnosu na prednju i zadnju granicu parcele, položaj temelja u odnosu na regulacionu liniju i bočne granice parcele, su u skladu sa važećim Planskim dokumentom i definisani su u grafičkim prilogima Idejnog rešenja koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

BILANS PROJEKTOVANIH POVRŠINA**Prizemlje:**Prodajni prostor 582.11m²Lift 5.76m²Stepenice 14.00m²NETO Prizemlje: 601.87m²BRUTO Prizemlje: 630.00m²**Sprat:**Prodajni prostor 484.42m²Toaleti za kupce 12.68m²Toaleti 6.67m²Ostava 1.66m²Kuhinja 9.81m²Garderoba 9.59m²Soba za odmor 9.66m²Kancelarija za
menadžera prodaje 11.93m²Hodnik 6.71m²NETO Sprat: 553.13m²BRUTO Sprat: 630m²NETO UKUPNO: 1.155,00m²BRUTO UKUPNO: 1260m²

Položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju i u odnosu na građevinske parcele

Udaljenje objekta od južne strane parcele 3,57-3,58m, a od susednog objekta 4,50 m. Navedeno udaljenje od južne granice parcele je ostavljeno zbog širine kolovoza za protivpožarno vozilo, gde se zahteva da je širina kolovoza min. 3,50m. Udaljenje objekta od granice parcele sa severne je 5,47-5,50m, a od susednog objekta sa severne strane je 6,42m, što bi značilo da predmetni objekat ne ugrožava susedni objekat kako u gabaritnom tako i u protivpožarnim smislu.

Objekat Robne kuće P+1 je slobodnostojeći i postavljen je na građevinskoj liniji, koja je od regulacione linije na istočnoj strani udaljena 10,56-10,57m, na zapadnoj strani je od granice parcele udaljen 11,43m, sa severne strane je udaljen 5,47-5,50 m, a od severnog susednog objekta 6,42 m, sa južne strane je udaljen od granice parcele 3,57m, a od susednog objekta sa južne strane 4,47-4,49m.

Nivelacione kote

Kota prizemlja objekta je od kote terena podignuta 0,10-0,15cm, a sve su skladu sa grafičkim priložima Idejnog rešenja. Planirani objekat na predmetnoj parceli zadovoljava odredbe Zakona o planiranju i izgradnji objekata i svih važećih Pravilnika za ovu oblast izgradnje. Objekat mora biti projektovan sa primenom čvrstih, kvalitetnih i trajnih materijala koji obezbeđuju njihovu trajnost i ekonomičnost u eksploataciji.

Pad krovnih ravni i odvodnjavanje

Površinske i atmosferske vode se odводе sa jednovodnog krova, sa jedne strane u zelene površine na sopstvenoj parceli. Pad krovnih ravni je 5%, orijentacija slemena je Istok - Zapad.

Pravila za izgradnju drugih objekata na građevinskim parcelama koje su predmet ovog UPa

Na parceli je predviđena izgradnja samo Poslovnog objekta – Robne kuće, spratnosti P+1.

Ograđivanje parcele

Predmetna parcela biće ograđena transparentnom ili živom ogradom.

Plan saobraćaja (uslovi, način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila)

Parcela izlazi na saobraćajnicu I B reda (Stepe Stepanović). Da bi priključak bio ostvaren direktno na ulicu Stepe Stepanović, traženi su uslovi JP''Putevi Srbije'', koji su odgovorili da je potrebno uraditi Plan detaljne regulacije za ceo blok 111 u Radnoj zoni kako bi se obezbedili priključci I za ostale parcele koje izlaze na Ul. Stepe Stepanović. Poslato je i obrazloženje situacije JP''Putevima Srbije'' (**u priloženoj dokumentaciji**)

Obzirom, da PDR navedenog bloka trenutno nije urađen, a investicija je započeta samom kupovinom placa, investitor je sklopio **Ugovor o zasnivanju prava službenosti prolaza (priloženo)** sa korisnikom susedne parcele 8/2 u KO Vršac, koja ima pristup iz Ulice Miloša Obilića, kako bi mogao da koristi prilaz iz Ul. Miloša Obilića. Takođe, investitor je sklopio I **Ugovor o poslovnoj saradnji (priloženo)**, koji će preći u kupoprodajni ugovor nakon izvršene konverzije zemljišta parcele 8/2 u KO Vršac, kada će investitor moći da objedini parcele 9/12 I manji deo preparcelisane parcele 8/2 u površini od 2285 m2 dato na crtežu br. 2b u grafičkom delu, a pre donošenja upotrebne dozvole za predmetni objekat.

Saobraćajni pristup parceli 9/12 će biti dozvoljen preko parcele 8/2 u skladu sa potpisanim Ugovorom o zasnivanju prava službenosti ''u širini od 4,0m i isti kreće u dužini od 61,80 m granicom parcele br. 7/1, zatim skreće ka parceli 7/2 i ide u dužini od 139,10 m, a zatim u dužini od 14,89 m i dolazi do parcele br. 9/12 – povlasnog dobra '' (trasa pristupnog puta je ucrtana na crtežima br. 3 i 4 ovog urbanističkog projekta).

Površina predmetnog pristupnog puta iznosi 869 m².

Realizacija navedenog pristupnog puta i pripajanja manjeg preparcelisanog dela parcele broj 8/2 u KO Vršac parceli 9/12 je neophodna pre izdavanja upotrebne dozvole za objekat.

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade. Niveletu saobraćajnog priključka i date saobraćajne površine, uskladiti sa postojećim saobraćajnim površinama na parking u i na mestu priključka na kolovoz u Ul. Miloša Obilića, kao i sa konfiguracijom terena i rešenjem odvođenja atmosferskih voda. Takođe, poprečne i podužne padove usaglasiti sa rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

Izgrađenost i opremljenost saobraćajne infrastrukture u ulici Miloša Obilića omogućuje pristup parceli 8/2 u KO Vršac, za sve vrste učesnika u saobraćaju. Za potrebe parcele 9/12 izvešće se saobraćajnica koja kruži oko objekta u širini od 3,50m, a prema protivpožarnim zahtevima.

Zadovoljenje potreba stacionarnog saobraćaja putničkih vozila rešeno je predviđenim brojem parking mesta. Parking mesta ima 13 od kojih su 2 parking mesta za invalide. Određivanje broja parking mesta usklađeno je sa potrebama prodajnog objekta I važećeg Plana.

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Plato saobraćajnice je rešen sa svim potrebnim padovima i rigolama za odvođenje atmosferske vode u zelenu površinu u okviru sopstvene parcele. Zadovoljenje potreba stacionarnog saobraćaja putničkih vozila rešeno je predviđenim brojem parking mesta.

Parking mesta ima 13 od kojih su 2 parking mesta za invalide. Određivanje broja parking mesta usklađeno je sa potrebama namene objekta, a prema članu 33 stav 3 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl.glasnik RS" 22/2015) za objekte trgovine – jedno parking mesto na 100 m² korisnog prostora:

$$1155\text{m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 11.55 \text{ parking mesta} < 13 \text{ parking mesta}$$

Projektant može izvršiti korekciju datog nivelacionog rešenja u toku izrade projektne dokumentacije, ukoliko se za to ukaže potreba. Za priloženo situaciono rešenje planiranih saobraćajnih površina daju se opšti uslovi za projektovanje i izgradnju. Parking prostor je popločan raster kockama.

Dimenzionisanje nosivosti datih saobraćajnih površina (kolovozne konstrukcije) izvršiti prema planiranim saobraćajnim opterećenjima, nameni i standardima. Projektant - investitor će izvršiti izbor vrste kolovoznih zastora. Poželjno je koristiti identične kolovozne zastore koji su primenjeni za obradu postojećih saobraćajnih površina u kompleksu (asfalt, beton, behaton ploče, raster ploče, prefabrikovani betonski elementi, ili po izboru neki drugi).

Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekte koji se planiraju, značajan i kao mesto odmora i neophodan elemenat prirode. Površine pod zelenilom zauzimaju značajnu površinu, a svojim karakteristikama pojačavaju dekorativnost površina i doprinose da čitav prostor predstavlja jednu skladnu celinu.

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

Odlaganje komunalnog otpada

Punkt za kontejnere tretirati kao i druge saobraćajne površine u kompleksu, a zaštitu gabaritnih ivica izvršiti odgovarajućim - standardnim ivičnjacima. Projektant - izvođač je dužan da se pridržava svih važećih zakona, standarda, normativa, pravilnika i pravila struke koji regulišu i tretiraju projektovanje i

izgradnju predmetnih objekata. Izgradnja objekata ne može narušavati saobraćajni sistem i planiranu izgradnju pripadajućih saobraćajnih površina. Potrebne saobraćajne površine gradiće se po važećem planu ili prema planu detaljne regulacije za ceo blok.

Takođe je predviđen prostor za postavljanje kontejnera za komunalni otpad u dvorištu objekta. Predviđeno je dva kontejnera, obzirom da se ambalaža robe koja se prodaje čuva zbog transporta do potrošača.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA 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).

Atmosferske vode sa krova se odvođe preko olučnih horizontala i vertikala.

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

- **SAOBRAĆAJ**

Parcela 9/12 izlazi na saobraćajnicu I B reda (Stepe Stepanović). Da bi priključak bio ostvaren direktno na ulicu Stepe Stepanović, traženi su uslovi JP''Putevi Srbije'', koji su odgovorili da je potrebno uraditi Plan detaljne regulacije za ceo blok 111 u Radnoj zoni kako bi se obezbedili priključci I za ostale parcele koje izlaze na Ul. Stepe Stepanović. Poslato je i obrazloženje situacije JP''Putevima Srbije'' (**u priloženoj dokumentaciji**).

Obzirom, da PDR navedenog bloka trenutno nije urađen, a investicija je započeta samom kupovinom placa, investitor je sklopio **Ugovor o zasnivanju prava službenosti prolaza (priloženo)** sa korisnikom susedne parcele 8/2 u KO Vršac, koja ima pristup iz Ulice Miloša Obilića, kako bi mogao da koristi prilaz iz Ul.Miloša Obilića, a prema uslovima Odeljenja za investicije i kapitalna ulaganja Gradske uprave Grada Vršca

- **VODOVOD I KANALIZACIJA**

Vodovod - objekat će se priključiti na ulični vodovodni sistem. Instalacije vodovoda su predviđene od PVC vodovodnih cevi, dok instalacije hidrantske mreže moraju biti izvedeno od čelično pocinkovanih cevi. Priključna vodovodna cev minimum 2 ½ cola. Priključak na vodovodnu mrežu izvesti savitljivim savitljivim polietilenskim cevima, odgovarajućeg prečnika. Dubina cevovoda min. 1,00 m. Prema uslovima DP "drugi oktobar" , EJ "Vodovod" izraditi vodomerni šaht, sa vodomernom, zasunima, povratnim ventilom I ispusnom slavinicom za pražnjenje instalacije.

Kanalizacija - će biti priključena na postojeću uličnu kanalizacionu mrežu u ulici Vojvode Stepe. Priključak se vrši pod min. nagibom 1% , priključna cev je prečnika Ø200mm. Instalacije kanalizacije su predviđene od tvrdih PVC cevi.

- **ELEKTROINSTALACIJE**

Priključak objekta obezbediće se u skladu sa uslovima „EPS Distribucija“, ogranak Elektrodistribucija Pančevo. Potreban je 1 trajni merni uređaj, vrste NN merna grupa. Ukupan potreban kapacitet objekta je $P_i = 120\text{kW}$, $P_j = 90\text{kW}$; 150/5A

- **GASOVOD**

Gasni priključak izvodi obezbeđuje i ugrađuje Distributer prema svojim Tehničkim uslovima.

Set je smešten u orman. Orman je izrađen od čeličnog plastificiranog lima, sa vratima sa bravom i ključem i sa otvorom za očitavanje.

Ukupne potrebe gasa:

Maksimalna časovna potrošnja prirodnog gasa iznosi cca. 16 Sm³/h.

- **GREJANJE**

U objektu je predviđeno podno grejanje na gas preko gasnog kotla. Potrebna količina gasa je 16Sm³/h.

- **TERMIČKA ZAŠTITA**

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

- **SEIZMIČKA ZAŠTITA**

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

- **OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME**

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

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

U daljoj fazi projektovanja potrebno je izvesti detaljna geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (Sl. glasnik RS 44/95).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

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

10. MERE PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE

Za predmetni objekat Robne kuće, spratnosti P+1 u Vršcu, ul. Stepe Stepanović 4, na kat. parceli br. 9/12 K.O. Vršac, shodno Zakonu o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/09, 20/15) ne izdaju se uslovi za izradu urbanističkih projekata, već uslovi zaštite od požara i eksplozija za izradu planskih dokumenta, a kako je to definisano čl. 29 Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/09, 20/15). Takođe se za pribavljanje uslova za izgradnju moramo obratiti nadležnom Opštinskom organu za izdavanje lokacijskih uslova. Objekat je projektovan kao poslovni objekat P+1 sa bruto površinom od 1260m² i kao takav svrstan je u kategoriju V i podleže davanju saglasnosti na projektno-tehničku dokumentaciju Ministarstva unutrašnjih poslova. Objekat će biti projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/09, 20/2015, 87/2018 i 87/2018-dr.zakoni); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

11. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Nesmetano kretanje licima sa posebnim potrebama biće omogućeno u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Sl. Glasnik RS“ br. 22/2015).

12. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA I FAZNOST GRADNJE

FAZNOST GRADNJE

Povod za izradu Urbanističkog projekta je zahtev investitora „JELA TRADE“ D.O.O., ul. Miloša Obilića br.93a iz Vršca. Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije kat. parcela broj 9/12 i 8/2 u K.O. Vršac za izgradnju: Robne kuće P+1.

Urbanistički projekat za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije katastarske parcele broj 9/12 i parcele 8/2 u K.O. Vršac za planiranu izgradnju: Robne kuće P+1.

Parcela broj 8/2 u KO Vršac ima površinu od 12854 m². Na osnovu priloženog ugovora između investitora „JELA TRADE“ DOO iz Vršca i nosioca prava korišćenja „MAX TRUCK“ DOO iz Beograda, parcela 8/2 će se preparcelisati na dve parcele u površinama od 10569 m² i 2285 m². Deo parcele površine 2285 m² će zajedno sa parcelom broj 9/12 u KO Vršac biti predmet obuhvata ovog urbanističkog projekta.

Način preparcelacije parcele 8/2 je definisan kroz tekstualni i grafički deo ovog urbanističkog projekta.

Objedinjavanje parcela 9/12 i dela parcele 8/2 će biti neophodna do izdavanja upotrebne dozvole za objekat Robne kuće P+1, a nakon prethodno izvršene konverzije zemljišta na parceli 8/2 u KO Vršac.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**OPŠTI PODACI I LOKACIJA**

Predmetni objekat se nalazi na kat. parceli broj 9/12 i 8/2, K.O. Vršac. Površina građevinske parcele je 3823m².

Na parcelama ne postoje objekti.

Prostorna organizacija proizašla je iz informacije o lokaciji za kat.parcelu broj 9/12 K.O. Vršac, izgradnju objekta na navedenoj katastarskoj parceli izdatog od Odeljenja za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo Gradske uprave Grada Vršca.

Predmetni objekat je pravougaonog oblika i postavljen je centralno na parceli u odnosu na susedne objekte i povučen je u odnosu na regulacionu liniju za 10.56-10.57m. Objekat je slobodnostojeći. Ulaz u objekat je se nalazi na prednjoj fasadi sa severoistočne strane.

Parkiranje vozila je na otvorenom parking prostoru ispred i iza objekta i na delu preparcelisane parcele 8/2, gde su predviđena parking mesta. Popločavanje parkirališta predviđeno je zatravljenim raster pločama. Predviđeno je 11 parking mesta dimenzija 250x500cm i 2 parking mesta 3,50x5,00m za invalide. Oko objekta nalazi se protivpožarni put širine 3,5m sa unutrašnjim radijusom krivine 7m, prema uslovima informacije o lokaciji.

Lokalitet je komunalno opremljen duž ulice instalacijama vodovoda i kanalizacija, TT mrežom, kao i primarnom elektroenergetskom i gasovodnom mrežom.

DISPOZICIJA I FUNKCIJA

Projektovani objekat predviđen je kao prodajni objekat P+1. U prizemlju objekta projektovan je prodajni prostor, na spratu objekta nalazi se prodajni prostor, kancelarijski prostor kao i toaleti. Prostorno su povezani stepenicama i liftom koji se nalaze smešteni centralno uz ivicu objekta na severnoj strani. Ulaz u objekat nalazi se na fasadi do ulice odnosno na severistočnoj strani objekta. Kota +0.00, odnosno kota prizemlja odgovara apsolutnoj koti 87.10m. Objekat je pozicioniran na parceli u skladu sa uslovima datim informacijama o lokaciji. Objekat je sa leve i desne strane uvučen u odnosu na susednu parcelu za 4.50m.

PRIKAZ POVRŠINA

Prizemlje:

Prodajni prostor 582.11m²

Lift 5.76m²

Stepenice 14.0m²

NETO Prizemlje: 601.87m²

BRUTO Prizemlje: 630.00m²

Sprat:

Prodajni prostor 484.42m²

Toaleti za kupce 12.68m²

Toaleti 6.67m²

Ostava 1.66m²

Kuhinja 9.81m²

Garderoba 9.59m²

Soba za odmor 9.66m²

Kancelarija za
menadžera prodaje 11.93m²

Hodnik 6.71m²

NETO Sprat: 553.13m²

BRUTO Sprat: 630m²

NETO UKUPNO: 1155.00m²BRUTO UKUPNO: 1260.00m²**UNUTRAŠNJA OBRADA****Obrada zidova**

Unutrašnji zidovi obrađuju se zavisno od namene prostorija i to prodajni, kancelarijski prostor i stepenišni prostori disperzivnom bojom, a keramičkim pločicama se oblažu sanitarni čvorovi do visine plafona i kuhinje do visine 1,60 m.

Obrada plafona

U svim prostorima plafon je završno obrađen u skladu sa obradom zidova. Spušteni plafoni u toaletima izvode se od vatrootpornih gips-karton ploča.

Obrada podova

Podovi u objektu predviđeni su u skladu sa namenom prostorija. Pod prodajnog prostora biće fero beton dok će podovi u kancelarijskom prostoru i toaletima biti obloženi su glaziranim keramičkim pločicama. Saobraćajnica oblaže se zatravnjenim betonskim raster kockama kako bi se obezbedilo što više zelenila na parceli.

STOLARIJA

Sva stolarija, prozori i vrata će se izvesti od PVC profila (sa 6 komora) sa ROTO okovom, ostakljeni sa termo staklom 4+12+4 mm. I spoljna i unutrašnja stolarija postavlja se po sistemu suve montaže. Unutrašnja vrata su medijapan, puna ili zastakljena. Finalna obrada poliuretanska farba. Solbanci na prozorima se izvode od lima.

BRAVARIJA

Od eloksiranih aluminijumskih profila se izvode I metalni delovi ograda kao I rukohvati stepeništa. Zastakljivanje vrata I prozora predviđeno je termoizolacionim, niskoemisionim staklom, a ulazna vrata u objekat kao I prozora I vrata u prizemlju sigurnosnim staklom.

SPOLJNJA OBRADA

Fasadni zidovi izrađuju se od fasadnih panela debljine 10cm sa termoispunom. Boja fasadnih panela će se dogovoriti sa investitorom.

KONSTRUKCIJA

Temeljenje objekta je predviđeno prema geomehničkom elaboratu na temeljima samcima povezanim temeljnim gredama, izvedenim na zamenskom tamponu od nabijenog šljunka. Dubina fundiranja se predviđa na 150,0 cm ispod kote terena, izvodi se u betonu MB 30, I armirana je sa mrežama MA 500/560 i rebrastom armaturom RA 400/500. Zamenski tampon sloj je debljine 20cm.

Konstruktivni sistem objekta je skeletni od prefabrikovanog AB.

Stubovi i nosive grede se izvode u MB 30 i armirani su potrebnom armaturom u fabrici, dok se svi ostali delovi AB konstrukcije izvode u MB 20.

Stepenište objekta se izvodi u AB betonu, takođe od prefabrikovanih elemenata.

Zidovi lifta se izvode takođe u armiranom betonu MB 20, armirani su obostrano sa armaturnim mrežama i ukrućeni horizontalnim i vertikalnim AB serklažima.

Krovna konstrukcija objekta je AB prefabrikovana. Krov je jednovodan, kos, nagiba 5%. Krovni pokrivač je od sendvič panela potrebne debljine.

IZOLACIJA

Hidroizolacija

Obzirom na raznovrsnost postavljanja hidroizolacije projektom su predviđene sledeće pozicije:

1. Izolacija donjih delova objekta:

- Izolacija zidova od vlage –isključivo penetratima,
- Izolacija podova na tlu –isključivo penetratima;

2. Izolacija u objektu:

- Izolacija sanitarnih čvorova,

.

Termoizolacija

Pri izradi projekta posebna pažnja je obraćena na termoizolaciju I postojeće propise. Primenjeni materijali su mineralna vuna, stirodur koji poseduju dobre termoizolacione kvalitete, a ispunjavaju I druge važne uslove: lak rad, malu težinu I nezapaljivost.

Objekat se izvodi od termoizolovanih sendvič panela I dodatne termoizolacije a u svemu prema Elaboratu energetske efikasnosti.

Zvučna zaštita

Prilikom projektovanja vođeno je računa o zvučnoj zaštiti tj. o smanjenju zvučnih smetnji u prostoru.

Smanjenje zvučne propustljivosti postiže se postavljanjem elastične i plivajuće podloge. Provodljivost zvuka kroz zidove je u našim normativima jer mase projektovanih zidova zadovoljavaju propise zvučne izolacije.

INSTALACIJE

Vodovod - objekat će se priključiti na ulični vodovodni sistem. Instalacije vodovoda su predviđene od PVC vodovodnih cevi, dok instalacije hidrantske mreže moraju biti izvedeno od čelično pocinkovanih cevi.

Priključna vodovodna cev minimum 2 ½ cola. Priključak na vodovodnu mrežu izvesti savitljivim savitljivim polietilenskim cevima, odgovarajućeg prečnika. Dubina cevovoda min. 1,00 m. Prema uslovima DP “drugi oktobar”, EJ “Vodovod” izraditi vodomerni šaht, sa vodomernom, zasunima, povratnim ventilom I ispusnom slavinicom za pražnjenje instalacije.

Kanalizacija - će biti priključena na postojeću uličnu kanalizacionu mrežu u ulici Vojvode Stepe. Priključak se vrši pod min. nagibom 1% , priključna cev je prečnika Ø200mm. Instalacije kanalizacije su predviđene od tvrdih PVC cevi.

Elektro instalacije - objekat će biti priključen na distributivni sistem električne energije.

Grejanje - u objektu je predviđeno podno grejanje na gas sa gasnim kotlom..

U objektu su predviđene instalacije vodovoda, kanalizacije, elektro-instalacije, telefonska i instalacija grejanja.

Sve ove instalacije predmet su posebnih projekata gde će biti detaljno razrađene.

Situaciono rešenje kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno uređenje

Pešačke i kolske saobraćajne površine završno se obrađuju. Na predviđenim zelenim površinama planiran je travnjak sa niskom vegetacijom.

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije izvršilo bi se prema uslovima nadležnih organizacija podzemnim vodovima.

Pošto je predmetni deo grada u potpunosti komunalno opremljen, priključenje instalacije objekata na komunalnu infrastrukturu će se izvesti u skladu sa izdatim uslovima nadležnih institucija.

Na parceli nema postojećih objekata.

13. USLOVI I SAGLASNOSTI NADLEŽNIH PREDUZEĆA

1. JKP "Drugi Oktobar" Vršac
ul. Stevana Nemanje br. 26, Vršac
Tehnički uslovi za priključenje na vodovodnu i kanizacionu mrežu
(broj: 26/2020 od 26.05.2020. godine)

2. JKP "Drugi Oktobar" Vršac
ul. Stevana Nemanje br. 26, Vršac
Tehnički uslovi za gas
(broj: 06-2-19/2020-2 od 26.05.2020. godine)

3. "EPS Distribucija" doo, Beograd
Elektrodistribucija Pančevo
ul. Miloša Obrenovića br. 6, Pančevo
Uslovi
(broj: 8C.1.1.0. - D.07.15.-106832-20 od 14.04.2020. godine)

4. MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA
SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE

Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu
Ul. Žarka Zrenjanina br. 96, Pančevo
Obaveštenje
(09.22 broj: 217-17644/20-1 od 03.12.2020. godine)

5. TELEKOM SRBIJA
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
SEKTOR ZA FIKSNU PRISTUPNU MREŽU
SLUŽBA ZA PLANIRANJE I IZGRADNJU MREŽE "BEOGRAD
A332/317427/2-2020 od 22.10.2020.godine

SPROVOĐENJE I REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

Odgovorni urbanista

Milorad Ćirić, dipl.inž.arh.

Odgovorni projektant

Dragana Vojnović, dipl. Inž.arh.

Broj tehničke dokumentacije: 0210/21-UP
Mesto i datum: Alibunar, februar 2021.

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

Za izgradnju:

Poslovni objekat – Robna kuća P+1

V

GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- | | |
|---|---------|
| • POLOŽAJ BLOKA U NASELJU, IZVOD IZ GUP-a | |
| • KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN | R 1:500 |
| • KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN – ŠIRE PODRUČJE SA OBUHVATOM URBANISTIČKOG PROJEKTA | R 1:100 |
| • REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE SA SAOBRAĆAJEM | R 1:500 |
| • PLAN PRIKLJUČAKA NA INFRASTRUKTURU | R 1:500 |

Broj tehničke dokumentacije: 0320/21-UP
Mesto i datum: Alibunar, mart 2021

IDEJNO REŠENJE OBJEKTA SA GLAVNOM SVESKOM
ZA POTREBU IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA
URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE

Za izgradnju:

Poslovni objekat – Robna kuća P+1

G

GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- | | |
|---|---------|
| • POLOŽAJ BLOKA U NASELJU, IZVOD IZ GUP-a | |
| • KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN | R 1:500 |
| • KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN – ŠIRE PODRUČJE SA OBUHVATOM URBANISTIČKOG PROJEKTA | R 1:100 |
| • REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE SA SAOBRAĆAJEM | R 1:500 |
| • PLAN PRIKLJUČAKA NA INFRASTRUKTURU | R 1:500 |

Broj tehničke dokumentacije:

0320/21-UP

Mesto i datum:

Alibunar, mart 2021

**PRILOŽENA DOKUMENTACIJA ZA POTREBU IZRADE
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA URBANISTIČKO -
ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE**

Za izgradnju:

Robne kuće P+1

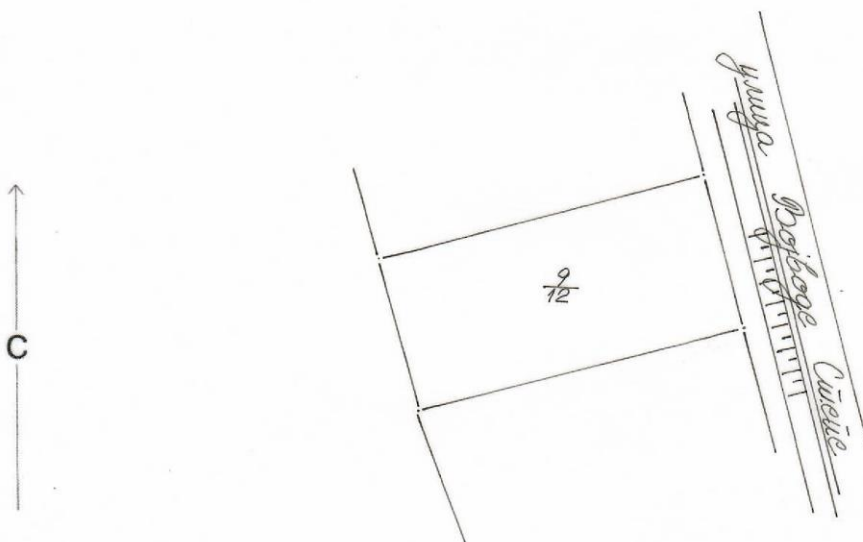
D

Broj tehničke dokumentacije: 0320/21-UP
Mesto i datum: Alibunar, mart 2021

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Вршац
Број: 953-1-115-25/2020
Датум: 11. 02. 2020.

Катастарска општина Вршац
Број листа непокретности 10145
Размера 1: 1000
Катастарска парцела број 9/12

КОПИЈА ПЛАНА



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

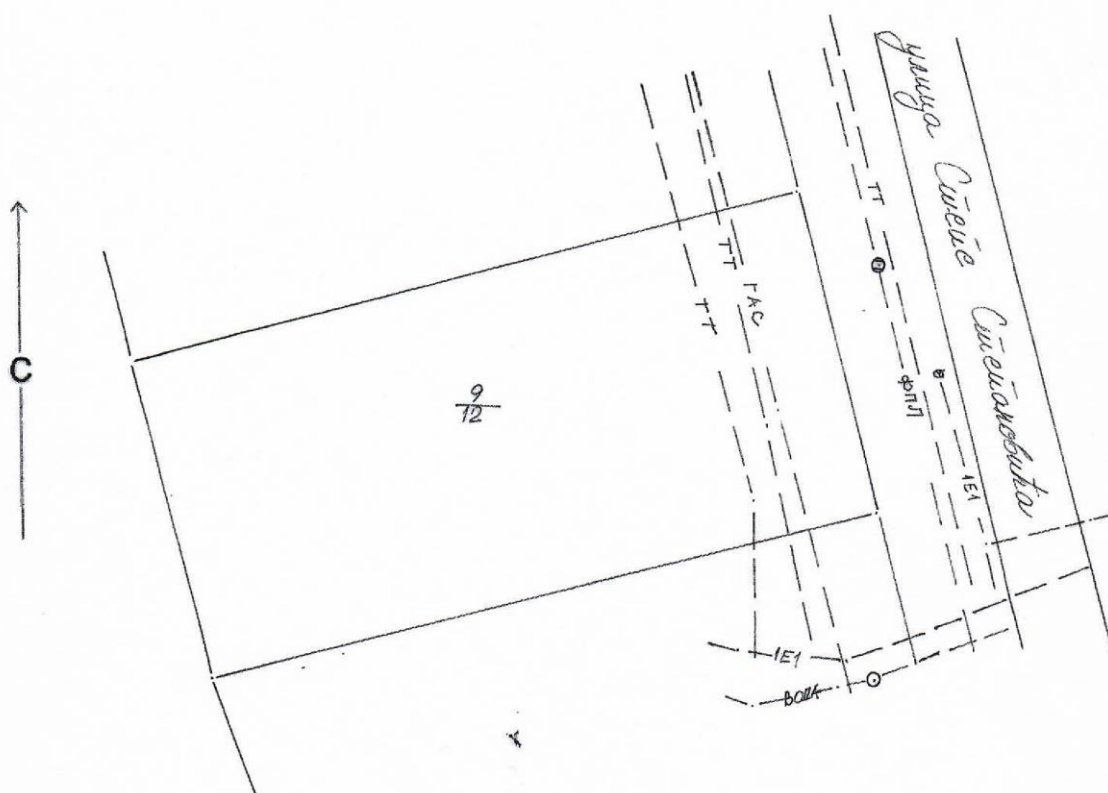
Копирао Добривој Киконит
у Вршцу 12.02.2020 године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Вршац
Број: 956-01-115-39/2020
Датум: 12. 02. 2020.

Катастарска општина Вршац
Број листа непокретности 10145
Размера 1: 500
Катастарска парцела број 9/12

КОПИЈА ПЛАНА



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Добриљко Николић
у Вршац 12. 02. 2020. године

Начелник
Милошевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРШАЦ
Број : 952-1-115-341/2020
Датум : 11.02.2020
Време : 11:32:53

ИЗВОД
из листа непокретности број: 10145
К.О.: ВРШАЦ

Садржај листа непокретности

| | | |
|----------------|--------|------|
| А лист | страна | 1 |
| Б лист | страна | 1 |
| В лист - 1 део | страна | нема |
| В лист - 2 део | страна | нема |
| Г лист | страна | 1 |

ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

БИЛИАНА ШАПЉИЋ спец.стр.геод.инж.

A - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 10145

Катастарска општина: ВРШАЦ

| Број парцеле | Број Згр. | Потес или улица и кућни број | Начин коришћења и катастарска класа | Површина ха а м² | Катастарски приход | Врста земљишта |
|--------------|-----------|------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 9/12 | | ВОЈВОДЕ СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА | ПАШЊАК 2. класе | 15 38 | 5.57 | Остало грађевинско земљиште у својини |
| УКУПНО : | | | | 15 38 | 5.57 | |

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:32:53 11.02.2020

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 10145

Катастарска општина: ВРШАЦ

| Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса | Врста права | Облик својине | Обим Удела |
|---|----------------|------------------|---------------|
| ЈЕЛТА ТРАДЕ ДОО, ВРШАЦ, МИЛОША СЕБИЋА 93А (МБ:08197202) | Својина | Приватна | 1/1 |

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:32:53 11.02.2020

Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 10145

Катастарска општина: ВРШАЦ

| Број парцеле | Број Згр. | Број Улаза | Број посеб. дела | Начин коришћења посебног дела објекта | Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи | Датум уписа | Трајање |
|-----------------|--------------|---------------|------------------------|---|--|----------------|---------|
| | | | | | Т Е Р Е Т А Н Е М А | | |

* Напомена:
Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:32:53 11.02.2020



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2907

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 6.8.2020. 1:11:10

Штампај

Подаци катастра непокретности

| Подаци о непокретности | 753417db-abd9-4e54-90de-8063828b9040 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Матични број општине: | 80128 |
| Општина: | ВРШАЦ |
| Матични број катастарске општине: | 804932 |
| Катастарска општина: | ВРШАЦ |
| Датум ажурности: | 04.08.2020. 13:45 |
| Служба: | ВРШАЦ |

1. Подаци о парцели - А лист

| | |
|---------------------------|----------------|
| Потес / Улица: | МИЛОША ОБИЛИЋА |
| Број парцеле: | 8 |
| Подброј парцеле: | 2 |
| Површина m²: | 12854 |
| Број листа непокретности: | 2907 |

Подаци о делу парцеле

| | |
|-----------------|--|
| Број дела: | 1 |
| Врста земљишта: | ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЗИНИ |
| Култура: | ПАШЊАК 2. КЛАСЕ |
| Површина m²: | 12854 |

Имаоци права на парцели - Б лист

| | |
|----------------|------------------|
| Назив: | МАХ ТРУЦК ДОО |
| Врста права: | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| Облик својине: | |
| Удео: | 1/1 |
| Назив: | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| Врста права: | СВОЗИНА |
| Облик својине: | ДРЖАВНА РС |
| Удео: | 1/1 |

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

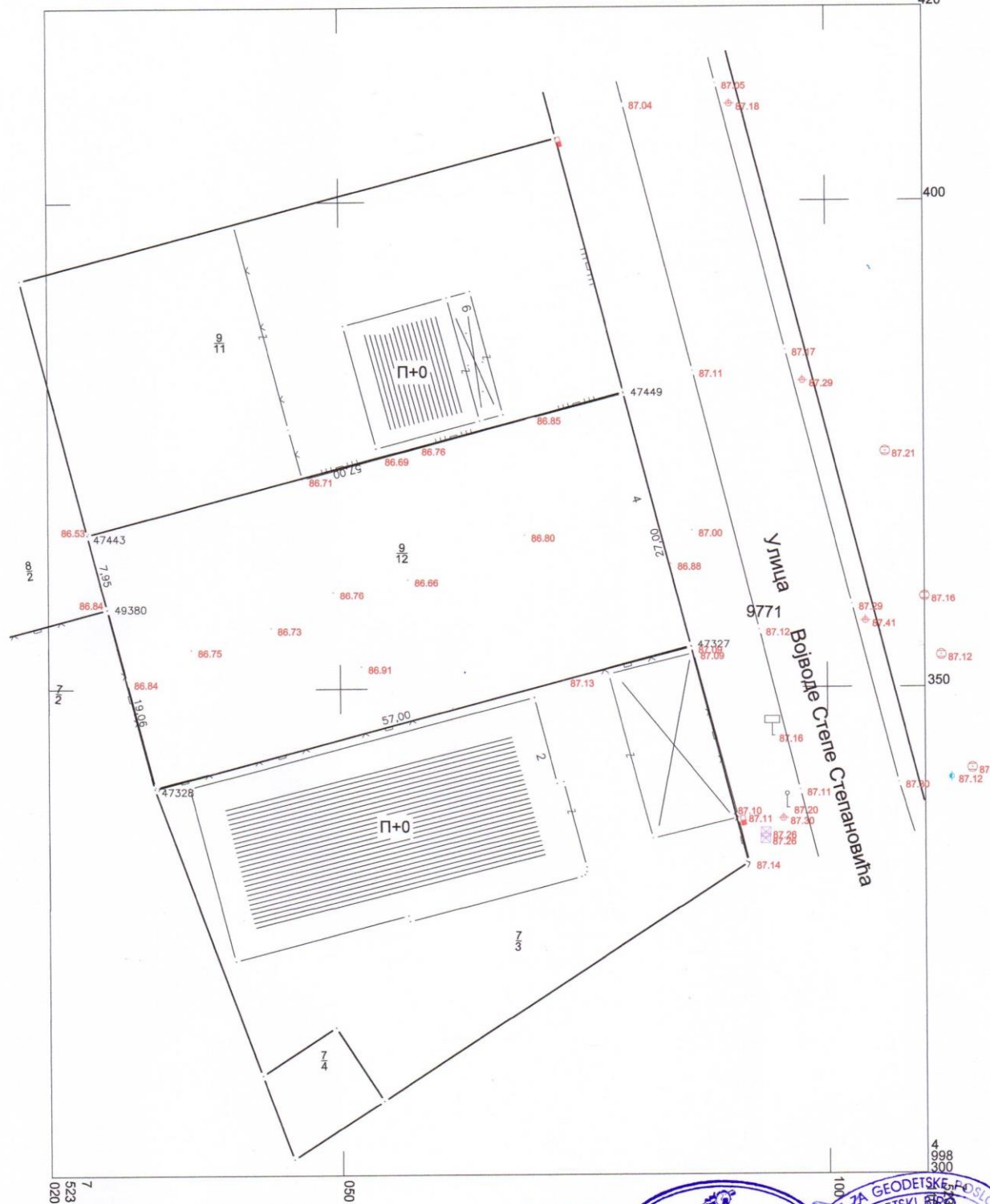
* Извод из базе података катастра непокретности.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КО ВРШАЦ

кат. парцеле бр.9/12

P 1:500 4
998
420



ВРШАЦ:18.10.2019. год.

УРАДИО:

ЗОРАН ИЛИЋ
2309966870026
2309966870026

Digitally signed by ЗОРАН
ИЛИЋ
2309966870026-23099668
70026
Date: 2019.10.17 23:26:31
+02'00'

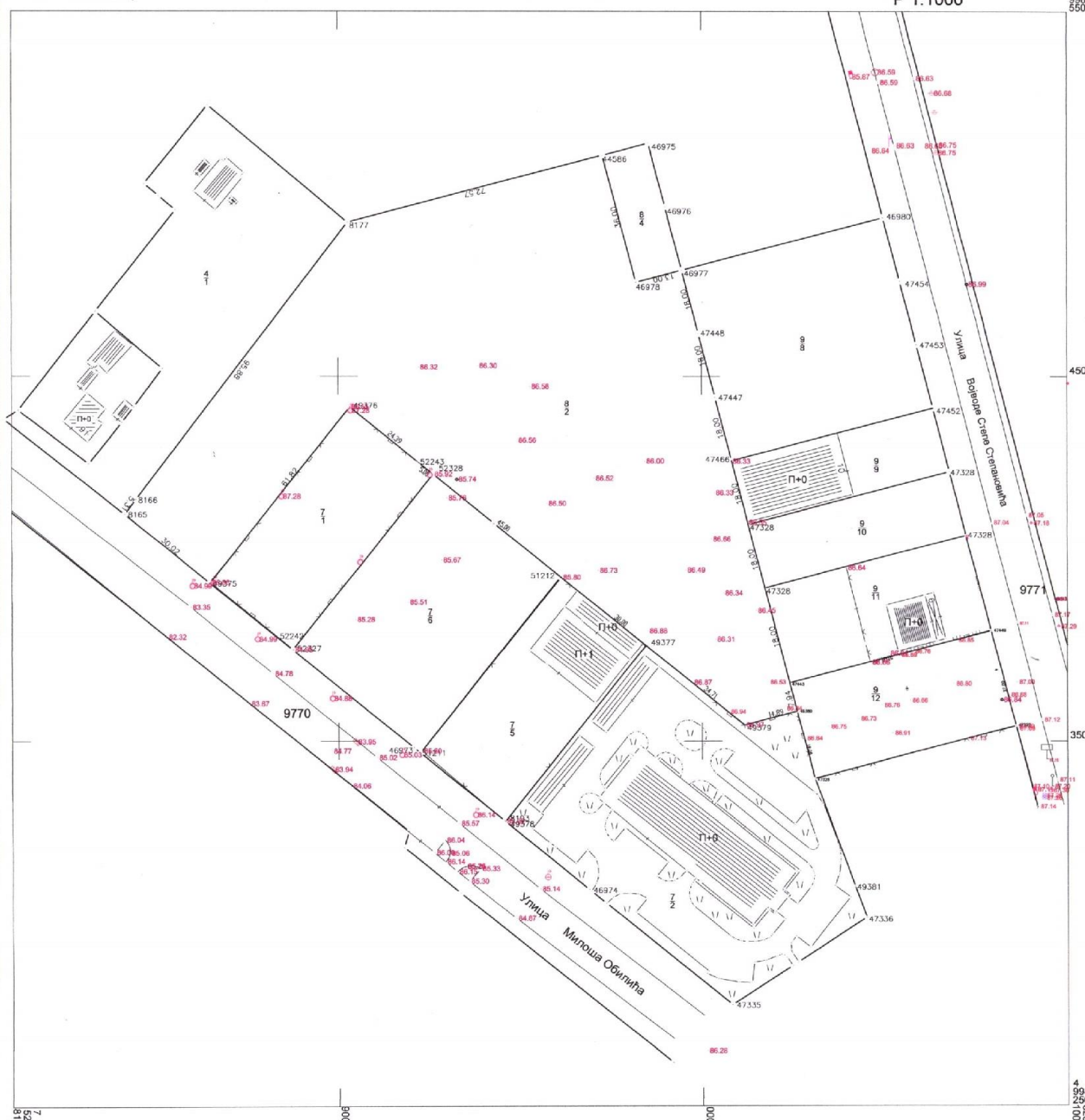


PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, Žarka Zrenjanina 11, 26310 Alibunar, PIB 110548310 MB 64898531
račun : BANCA INTESA 160 - 506908 - 21 mob.: 063/8-654-908 e-mail : arhi-projekat@gmail.com

AR

КО ВРШАЦ

P 1:1000



ВРШАЦ:04.06.2020. год.

УРАДИО:



Република Србија
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: 353-157/2019-IV-03
Датум: 23.08.2019. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-563
ГМ

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство
Градске управе Града Вршца на основу члана 53 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 и 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), Генералног плана Вршца
("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног
урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015),
Правилника о класификацији објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 22/2015), на
основу Статута Града Вршца ("Сл. лист Града Вршца", бр. 1/2019), члана 5 и
члана 8 Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Сл. лист Општине Вршац",
бр. 1/2016) и члана 29. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС",
бр. 18/2016), на захтев Секереш Јована из Вршца, улица Милоша Обилића број
93А, доноси,

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за парцелу број 9/12 КО Вршац
која се налази у Вршцу у улици Степе Степановића

1- ПЛАНСКИ ОСНОВ: Генерални план Вршца ("Службени лист општине
Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца
("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015).

2- ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: Парцела број 9/12 КО Вршац се налази у блоку
број 111

3- НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Блок број 111 је намењен радној зони, заштитном
зеленилу и бензинској станици. Даље уређење постојећих садржаја вршиће се
на основу овог Плана, а за планирана проширења неопходна је детаљна
урбанистичка разрада.

4- РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Регулациона линија је постојећа.
У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног
радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом,
односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0m. Објекти
који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени
на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној,
односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне
парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0m. Евентуално, дозвољена
је удаљеност на минимално 1,0m под условом да су задовољени услови
противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две
суседне парцеле већи од 4,0m, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 6,0m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

5-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНУ ЗОНУ - Под појмом радне зоне подразумева се онај простор који је првенствено намењен привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервис који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

У оквиру радне зоне лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра.

Поред постојећих садржаја обезбедиће се простор за смештај нових индустријских, складишних, трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, комуналних комплекса, саобраћајних и других капацитета.

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова из Плана детаљне регулације односно, услова из Урбанистичког пројекта за оне делове насеља где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

Северна радна зона

Северна радна зона плански је подељена на подзоне:

- општа радна зона
- зона мале привреде и терцијарних делатности

Узимајући у обзир доминантно дување северозападног ветра ка насељу, северна радна зона, а посебно сегмент северне радне зоне који је просторно инкорпориран у стамбену зону насеља, плански је намењен првенствено развоју производних садржаја (везаних за локално сировинско залеђе) који својим производним процесима не загађују ваздух (осим блока 119 где се задржавају постојећи погони "Бриксол"-а

За све планиране радне површине неопходна је даља урбанистичка разрада. До привођења планираној намени ово земљиште ће се користити као и до сада.

Поред планираних радних зона, на територији читавог града, осим зоне примарног градског центра, постоји могућност изградње појединачних радних садржаја (мањи производни и услужни капацитети) који у првом реду немају негативни утицај на животну средину (загађење воде, ваздуха и земљишта, бука, вибрације) и који задовољавају услове изградње који су утврђени овим Планом (величина парцеле, степен изграђености, приступ на јавни пут, компатибилност са околним садржајима, усклађеност са окружењем у амбијенталном смислу и сл.).

У склопу основног насељског ткива (становање, шира зона центра) могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0m² са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

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

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 m, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 m. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 2,1.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 70%.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни: макс. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса П+6 (приземље+шест етажа),
 - производни: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње,
 - складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).
- изградња помоћног објекта - остава дозвољена је максималне спратности П (приземље).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом,

односно, дозвољена је изградња пословно - стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу.

Породични стамбени објекат је максималне спратности П+2+Пк (приземље+две етажа+поткровље). У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина оградe којом се оградајује радни комплекс не може бити виша од $h=2,2m$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално $0,2m$, а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од $0,9m$. Бочни и задњи део оградe може да се оградајује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградe и зиданом оградом до висине максимално $2,2m$. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине $4,0m$ са минималним унутрашњим радијусом кривине од $7,0m$. Пешачки прилаз је минималне ширине $1,5m$. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је $3,5m$ са унутрашњим радијусом кривине $5,0m$, односно $7,0m$ тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. $2,5m \times 5,0m$, за теретно возило минимално $3,0m \times 6,0m$, односно у зависности од величине теретног возила).

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина. Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од $1,2m$ и то на делу објекта вишем од $2,5m$. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од $1,2m$ онда се она поставља на грађевинску линију. Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од $2,0m$ по целој ширини објекта с висином изнад $2,5m$,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од $1,0m$ од спољне ивице тротоара на висину изнад $2,5m$,
- конзолне рекламе мање од $1,2m$ на висини изнад $2,5m$.

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

Уз границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким,

функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин. Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке или других савремених материјала који су тренутно у употреби (политирана керамика, Милебонд, Алу-бонд, панели, застакљене фасаде и сл.).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 2,2m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

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

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и

извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и платоа за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

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

При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30кПа.

6- УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ: Предметна парцела број 9/12 КО Вршац имај приступ на јавну саобраћајну површину (улица Степе Степановића). Парцела има могућност прикључења на сву осталу комуналну инфраструктуру уз услове и сагласност надлежних дистрибутера.

7-ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - Даље уређење блока број 111 вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

У деловима блокова за које је овим планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину - саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са условима и наменом дефинисаном Генералним планом, а уз претходну израду **Урбанистичког пројекта** којим ће се ближе дефинисати предметна градња, у складу са условима из овог Плана.

8- ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА, ОДНОСНО О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ИСПУЊАВАЈУ УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: Парцела број 9/12 КО Вршац је грађевинска парцела према условима из овог Плана.

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта. Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0m² са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: Нема посебних услова.

10. НАПОМЕНЕ:

10.1.- На основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), цитирамо: "у оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице", али овакву градњу **ограничава** Правилник о класификацији објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 22/2015).

10.2.-Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Градска административна такса у износу од 1.000,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о измени одлуке о општинским административним таксама ("Сл.лист општине Вршац", бр. 13/2009).

Републичка административна такса у износу од 2.810,00 динара наплаћена је у складу са тарифним бројем 1716 Закона о републичким административним таксама ("Сл.гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. изн., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др. Закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016- усклађени дин.изн., 61/2016- усклађени дин.изн., 113/2017 и 3/2018-испр.).

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ: Извод из Генералног плана Вршца

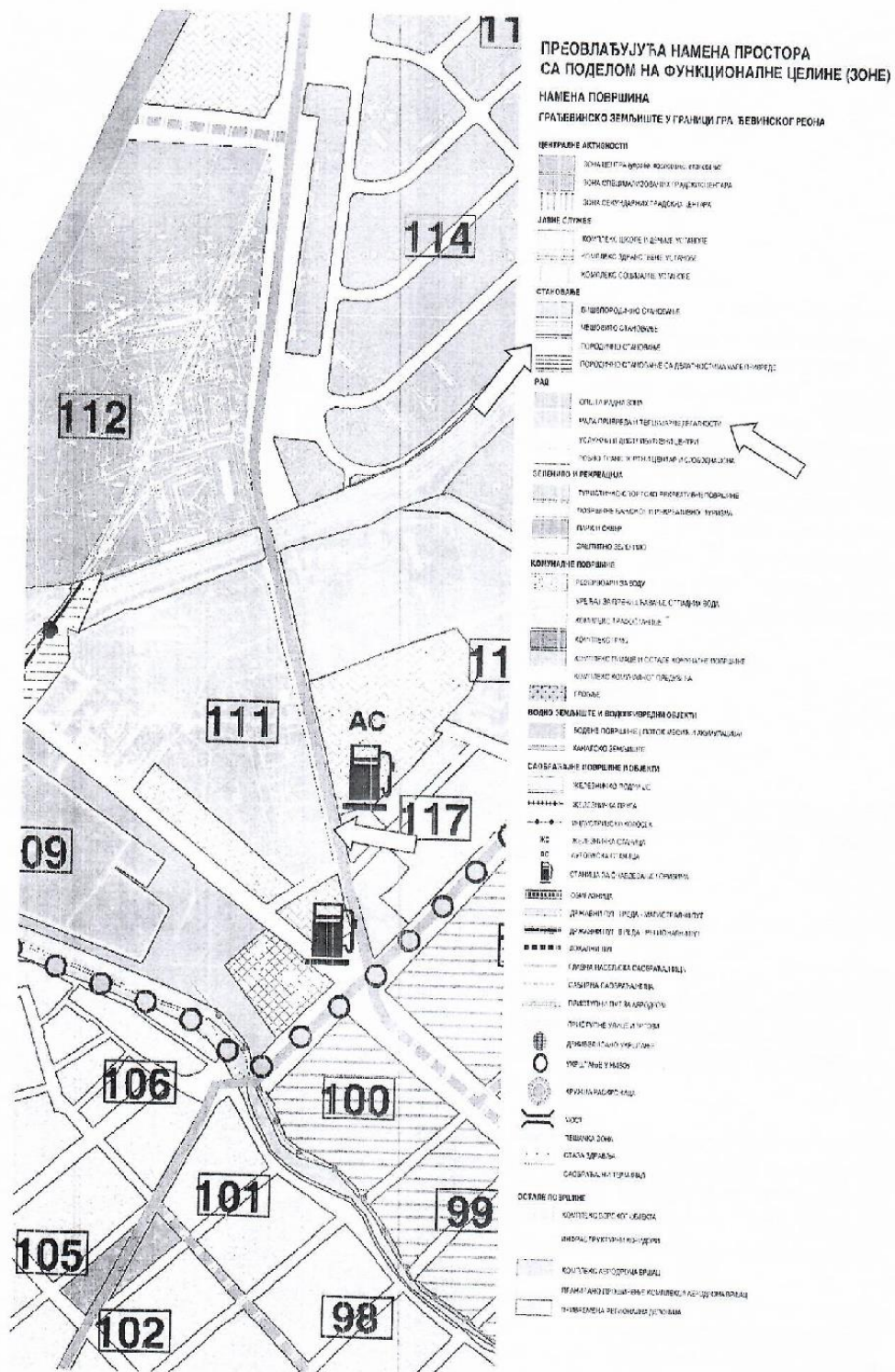
1. Преовлађујућа намена простора са поделом на функционалне целине (зоне)

Обрадила: Гордана Милојковић, дипл.просторни планер

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви







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: | „Архи-пројекат“ Алибунар Александар Радловић | Датум: 26.05.2020. Заводни број: 26/2020 Наш број: 26/15 |
|--------|---|--|

Предмет: Технички услови за прикључење на инфраструктурну мрежу

Подносилац захтева: „Јела Траде“ ул. Милоша Обилића бр.93а, Вршац, преко пуномоћника
Александра Радловића

За објект: Изградња робне куће, спратности П+1

Локација: ул. Степе Степановића бр. 6, у Вршцу

Катастарска парцела бр.: 9/12 КО Вршац

**Обавештење о техничким условима за прикључење
на инфраструктурну мрежу**

Водовод:

Објект се може прикључити на постојећу водоводну мрежу ПЕ Ø225 која се налази у
ул. Степе Степановића на непарној страни улице.

Водомерни шахт – поставити на 1м од регулационе линије. Водомерна група мора бити смештена у шахти, а поклопац Ø 600 изнад водомера. Водомерни шахт не сме бити потопљен. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, хватача нечистоћа (дихтунг сита), неповратног вентила, водомера и пропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописани део праве цеви, и кроз водомерну шахту не смеју пролазити друге инсталације. Водомери пречника 2" и већи морају бити комбиновани, а сви водомери морају бити стандардни.

Свака јединица пословног простора мора имати свој водомер. Водомери не смеју бити изложени температури испод 5 степени, и морају бити приступачни, да би се лако могло прочитати стање, и извршити евентуални ремонт/замена. Прикључни вод мора бити у заштитној колони са вентилом до уличног вода. Уградња вентила са уградбеном гарнитуром на прикључку је обавезна.

За прикључење на водоводну мрежу, неопходна је скица из ЕЈ Водовод. Уколико је потребно укидање, измена, изградња водомерног шахта и/или прикључног вода, или раздвајање водоводног прикључка, обавезно се обратити Техничкој служби сектора водовод и канализација.

Радове на изради прикључног вода и водомерне групе, мора да изводи дистрибутер.

Канализација:

Објект се може прикључити на постојећи фекални колектор ПВЦ Ø300 који се налази у улици Степе Степановића на парној страни улице.

Минимални нагиб цеви 1%. Минимални пречник прикључка је Ø 160. За уличну шахту обавезан је поклопац Ø 600 одговарајуће носивости, са отворима за оваздушење. Градска улична фекална канализација није предвиђена за прикључење подрумских и сутеренских просторија и атмосферске канализације. Свако прикључење подрумских и сутеренских просторија је на одговорност власника. На местима хоризонталних ломова и укрштања предвидети канализационе шахте. Прикључење на улични шахт мора бити најмање 20 цм изнад дна кинете. Обавезна је монтажа жабљег поклопца или неповратне клапне-вентила.

Радове на изради прикључног вода мора да изводи дистрибутер уколико има расположиве ресурсе. Мора се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних вода од 22.12.2005. године Општине Вршац.

НАПОМЕНА:

Уколико постоје недостаци у складу са горе наведеним, инвеститор је обавезан да их исправи. Сва оштећења узрокована тим недостацима су на рачун инвеститора/власника. Уколико објект угрози постојећу водоводну или канализациону инсталацију, инвеститор је мора изместити о свом трошку.

У случају да се открију инсталације водоводне и фекалне канализације који нису учртани, обавезно обавестити дистрибутера.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима, а свака промена мора бити пријављена дистрибутеру.

Пројектант мора да се обрати дистрибутеру за УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ. Обавезна је и САГЛАСНОСТ НА ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ. Пре почетка радова обавезно се обратити Техничкој служби ЕЈ Водовод.

С поштовањем,

ЈКП "Други октобар"
Сектор Водовод и Канализација



| | |
|---|---|
|  | JKP "DRUGI OKTOBAR" 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; 355-1000511-66; 200-2279860101866-11 Матични број: 08010072 ПИБ: 100911224 e-маил: info@oktobar.rs |
| | Датум: 06-2-19/2020-2 Заводни број: 26-05-2020 |

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ДИСТРИБУТЕРА ГАСА

Издају се технички услови на име ЈЕЛА-ТРАДЕ Д.О.О., Милоша Обилића 93а, Вршац, по захтеву од 26.05.2020., заводни број 06-2-19/2020, за потребе израде техничке документације Урбанистичког пројекта за изградњу Робне куће у Вршцу у улици Степе Степановића 6, на К.П.бр. 9/12 К.О. Вршац.

1. Притисак гаса у дистрибутивном гасоводу 1-3 бар;
2. Снабдевање гасом могуће је са дистрибутивног гасовода који пролази унутар наведене парцеле. Власник је у обавези да омогући приступ радницима ЈКП "ДРУГИ ОКТОБАР" - СЛУЖБА ГАСОВОД да врше несметану редовну контролу и интервенције у случају хаварије на дистрибутивном гасоводу.
3. Максимални радни притисак у унутрашњој инсталацији $p_{\max} = 22$ мбар;
4. За мерење потрошње гаса и регулацију притиска гаса, предвидети мернорегулационе сетове (МРСК) који треба да садрже: мерач протока гаса „Елстер“ Г-10 (захтевани максимални проток – 16 m^3), регулатор притиска гаса са две блокаде, изолациони комад, атестирану гасну славину и филтер са атестима;
5. Мернорегулациони сет предвидети на зиду у спољној средини или на самонесећем металном носачу, 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 16 bar“;
6. Гасни прикључак и мернорегулациони сет за прикључење објекта купца на дистрибутивни систем обезбеђује дистрибутер и уграђује их као своја средства;
7. 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). Новоизграђени објект не сме угрозити одвођење димних гасова из околних постојећих димњака;
8. Изградњу унутрашње гасне инсталације, поверити овлашћеној организацији или лицу које поседује лиценцу за извођење гасних инсталација;
9. 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);
10. Унутрашњу гасну инсталацију предвидети искључиво од бешавних челичних цеви;
11. Унутрашња гасна инсталација се ради према инвестиционо-техничкој документацији овереној од стране дисрибутера природног гаса. Документација мора бити урађена од стране овлашћеног пројектанта према важећим прописима и нормативима за гасну технику и према издатим условима дистрибутера;
12. Гасни прикључак (вод средњег притиска до МРСК), набавку и уградњу мернорегулационог сета изводи искључиво дистрибутер, а унутрашње гасне

инсталације (изузеу МРСК) може да изводи изводач радова регистрован за ову делатност.

13. Уколико се пре изградње новог објекта постојећи објекат руши, обавеза је инвеститора да о томе обавести дистрибутера, како би се извршило одсецање постојећег прикључка.

14. Дистрибутер, на захтев инвеститора, издаје "Решење о одобрењу за прикључење" у којима се прецизирају технички и други услови за прикључење. Након добијања Решења може се приступити изради пројектне документације.

С' поштовањем





„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Ogranak Elektrodistribucija Pan~evo

Pan~evo, Milo{a Obrenovi}a 6, 26000 Pan~evo, tel.: 013/315-020, faks: 013/335004

Наш број: 8C.1.1.0.-D.07.15.-106832-20

JELA TRADE VR[AC

MILO[A OBILJA br. 93A

Pan~evo, 14.04.2020

26300 VR[AC

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, **Ogranak Elektrodistribucija Pan~evo** (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име **JELA TRADE VR[AC, VR[AC, MILO[A OBILJA br. 93A**, (у даљем тексту: Странка). На основу Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. **05.0.0.0.-08.01.-147302/1-17** од **07.06.2017** доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат POSLOVNI OBJEKAT, (1 POSLOVNI OBJEKAT), VR[AC, STEPE STEPANOVIJA 6 parcela broj 9/12, К.О. VR[AC, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је **Ogranak Elektrodistribucija Pan~evo**, у складу са важећим прописима.

На основу увида у **ситуацију 0403/2020-Р** од **04.2020**, обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: POSLOVNI OBJEKAT

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 90 kW

Nazivna struja glavnih osigurača: 160A

Опис простора и положаја мерног места: Pored TS "Језеро" ugraditi betonsko postope SABP-600 sa KPKEV-1P i ormanom mernog mesta POMM4.

Ostali uslovi za izvođenje priključka: Stranka je dužna da svoj glavni instalacioni kabal dovede do budućeg mernog mesta gde će biti priključen.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од previsokog napona dodira применити заштиту automatskim isključenjem napajawa uz uslov izjednačavawa potencijala. U mreži 0,4kV izvedena je заштита od opasnih napona dodira sistemom napajawa TT (заштитно uzemљење), a instalacija potrošača mora izvesti tako da postoji mogućnost lakog prelaska na sistem napajawa TN (заштитно nulоване).

Instalacija individualnih potrošača mora da poseduje заштитну strujnu sklopku koja isključuje struje zemljospoja od 0,5A najkasnije за 0,1 sek. i ima napravu за ispitivanje.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: merni orman, иза mernog uređaja

Место везивања прикључка на систем: Poseban niskonaponski kablovski vod iz postojeće TS "Jezero"

Опис прикључка до мерног места: Od slobodnog izvoda u TS "Jezero" izgraditi kablovski vod kablom preseka tipa RR00-A 4h150mm² do KPKEV-1P ugrađenog u SABP-600. UKPKEV-1P i na letve izvoda u trafostanici ugraditi nožaste osigurače jačine od 160A.

KPKEV-1P i orman mernog mesta POMM4 povezati kablom preseka i tipa RR00 4h95mm².

Опис мерног места: Orman mernog mesta POMM4 sa poluindirektnom mernom grupom i strujnim mernim transformatorima prenosnog odnosa 150/5A/A.

Мерни уређај: Brojilo mora imati funkciju ~uvawa obračunskih podataka u periodu ne kraćem od 12 obračunskih perioda i modul za dažinsko očitavawe.

Merni uređaji koji se ugrađuju treba da budu overeni i plombirani od strane ovlašćene organizacije, a njihove prikružne veze moraju biti pregledne i plombirane, u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В, 3h230/400 V, 5 A. Бројило реактивне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 3.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 90 (kW) мора да буде 150/5 A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности мерних трансформатора за мерење количине енергије на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: NVO osigurači

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- izrade urbanisti~kog projekta za izgradwu objekta

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање Услова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом 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, 145/14 и 83/18) на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.
6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима. █

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. 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.

С поштовањем,

Доставити:

Директор огранка

1. Наслову

2. Nadle`nom organu

3. Служби за енергетику

4. Писарници

mr Novak Savanovi }, dipl. ecc.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А332/317427/2-2020
ДАТУМ: 22.10.2020.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ „БЕОГРАД“
БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

JELA-TRADE D.O.O. VRŠAC

Милоша Обилића 93а
26300 ВРШАЦ

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду техничке документације Урбанистичког пројекта за изградњу Робне куће П+1 у Вршцу у ул. Степе Степановића 6, на К.П. 9/12 КО Вршац, за прикључење и траса постојећих водова

Веза бр. 317427/1-2020 од 12.10.2020.

Поштовани,

У складу са Захтевом који је у ваше име поднео „ARHI-PROJEKT“ Алибунар издају се услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Робне куће П+1 у Вршцу у ул. Степе Степановића 6, на К.П. бр. 9/12 ко Вршац, а који ће бити коришћени и за потребе издавања локацијских услова.

Постојеће стање тк објеката:

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

❖ Технички услови

За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

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.

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

- изградити нову тк канализацију капацитета 1 цев PE Ø40 mm од објекта од регулационе линије (испред предметне парцеле) 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 "Телекома 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 0099.

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.

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

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 изградњу 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 уселења у објекте, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

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

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

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

С поштовањем,

Прилог: ситуација

Vuk Raičević Digitally signed
by Vuk Raičević
100084539-1405
1405974793 974793427
427 Date: 2020.10.22
10:05:22 +02'00'

ARHI - PROJEKAT

PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, Žarka Zrenjanina 11, 26310 Alibunar, PIB 110548310 MB 64898531
račun: BANCA INTESA 160 - 506908 - 21 mob.: 063/8-654-908 e-mail: arhi-projektat@gmail.com

AR

Legenda:
Postojeća TK kanalizacija
Uslovljena PE cev
Orijentaciono ucrtano
Telekom Srbija a.d.
16.10.2020.

NAZIV OBJEKTA:

ROBNA KUĆA, spratnosti P+1

INVESTITOR:

JELA-TRADE D.O.O. VRŠAC
VRŠAC, ul. Miloša Obilića 93a

MESTO GRADNJE:

VRŠAC, Stepe Stepanovića br 6,
kat. parc. br. 9/12 u K.O. Vršac

VISINE OBJEKTA:

visina slemena : 10.54 m / 97.34 ;
visina strehe : 9.53 m / 96.33 ;

POVRŠINE

površina parcele: 1538 m²

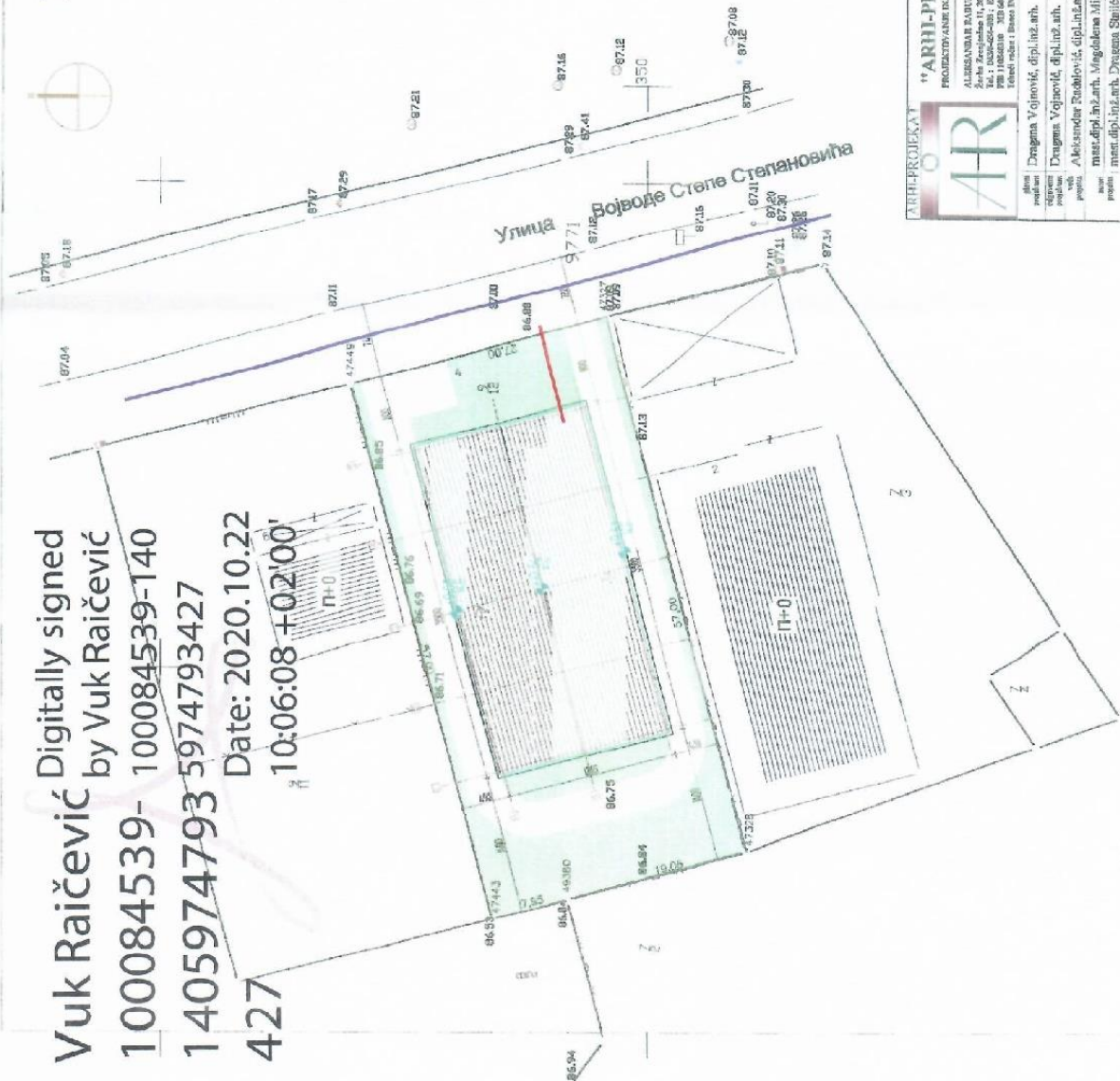
površina objekta - P = 630.00 m²

Indeks zauzetosti: 630 : 1538 * 100 = 40,96 %

indeks izgrađenosti: 1280 : 1538 = 0,82

površina zelenila: 461,40 : 1538 * 100 = 30 %

Vuk Raičević
Digitally signed
by Vuk Raičević
100084539- 100084539-140
1405974793 5974793427
Date: 2020.10.22
10:06:08 +02'00'
427



| | | | |
|--|--|---------|---|
| ARHI-PROJEKAT | | izradio | JELA-TRADE D.O.O., Milska Oblića 93a, Vršac |
| ARHI-PROJEKAT | | odradio | Robna kuća spratnosti P+1 |
| ALEKSANDAR RAIČEVIĆ, dipl. inž. arh. POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI | | izradio | Vršac, Stepe Stepanovića 6, kućarstva 199, br. 9/12 u K.O. Vršac |
| Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Aleksandar Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. | | izradio | 1 - Arhitekta IOR |
| Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Aleksandar Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. | | izradio | SITUACIJA |
| Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Aleksandar Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. | | izradio | 1/100 |
| Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Drazena Vojnović, dipl. inž. arh. Aleksandar Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. Miroslav Raičević, dipl. inž. arh. | | izradio | 1 |

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број: 217-17644/20-1
Датум: 03.12.2020. године
ПА Н Ч Е В О
ЈД

JELA-TRADE D.O.O.
Ул. Милоша Обилића бр. 93а
Вршац

ВЕЗА: Ваш захтев бр. бб од 02.12.2020. године, достављен на писарницу ПС Вршац дана 02.12.2020. године

ПРЕДМЕТ: Достава техничких услова за заштиту од пожара за израду урбанистичког пројекта

У вези Вашег захтева, горњи број, којим тражите да Вам доставимо техничке услове за заштиту од пожара за израду **урбанистичког пројекта** за изградњу објекта: Робне куће у Вршцу, Ул. Степе Степановића бр. 6, на кат.парц.бр. 9/12 К.О. Вршац, а након оствареног увида у ваш захтев и достављене прилоге обавештавамо Вас да:

- Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, сходно Закону о заштити од ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), **не издаје** услове за израду **урбанистичких пројеката**, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду **планских докумената**, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), а у вези чл. 11 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 и 9/2020).

Административна такса није наплаћена сходно чл. 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018-испр. и 50/2018-усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 – усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019-испр. и 98/2020-усклађени дин.изн.).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције



JAVNO PREDUZEĆE
PUTEVI SRBIJE

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www. putevi-srbije.rs

Наш број: 953-15280/20-1

Датум: 05-08-2020

Биро за пројектовање, инжењеринг и консалтинг
АРХИ - ПРОЈЕКАТ26300-ВРШАЦ
ул. Војнички трг бр. 25/11

На основу вашег захтева ББ, наш број **953-15280** од **24.07.2020.** године, упућеног ЈП "Путеви Србије", ради издавања услова за израду **Урбанистичког пројекта за изградњу Робне куће у Вршцу, у улици Степе Степановића бр. 6, на катастарској парцели број 9/12 и 8/2 КО Вршац**, а овим путем вас обавештавамо следеће:

Увидом у достављену Информацију о локацији за к.п. број 9/12 КО Вршац, издате од Града Вршца под бројем 353-157/2019-IV-03 од 23.08.2019. године, је наведено да се предметна к.п. 9/12 КО Вршац налази у оквиру Генералног плана Вршца и Генералног урбанистичког плана Вршца и то у блоку број 111 који је намењен радној зони, заштитном зеленилу и бензинској станици. Даље уређење постојећих садржаја вршиће се на основу ових планова а за планирана проширења неопходна је детаљна урбанистичка разрада.

У складу са наведеним мишљења смо да се планирани саобраћајни прикључци овим Урбанистичким пројектом на трасу државног пута IБ реда број 10 код км 79+120 и км 79+146 налазе близу постојеће раскрснице државног пута и приступног пута, улице, код оријентационе стационаже км 79+095 и да није могуће решити саобраћајни прикључак у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС“, бр. 50/11) и да је потребно да се покрене израда Плана детаљне регулације за целу радну зону, у оквиру које се и налазе предметне к.п. број 9/12 и 8/2 КО Вршац, у току ког ће се дефинисати и начин саобраћајног прикључења свих к.п. у оквиру радне зоне а не појединачних локација.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.пр.пл. 011 /30-40-749

ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ

Биљана Вуксановић, дипл.грађ.инж.

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
Трг победе 1
Вршац

МОЛБА

ИНВЕСТИТОР : ДОО "ЈЕЛА ТРАДЕ" ВРШАЦ
ЛОКАЦИЈА : СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА 4, КАТ.ПАРЦЕЛА БР.9/12
Радна зона Север, блок 111

Поштовани,
обраћам Вам се поводом добијеног одговора од стране ЈП"ПУТЕВИ СРБИЈЕ", а у вези подношења захтева за добијање техничких услова за изградњу саобраћајног прикључка на Улицу Степе Степановић, због израде Урбанистичког пројекта за парцелу 9/12 у КО Вршац.

Након подношења комплетне потребне документације за добијање услова за израду Урбанистичког пројекта на наведеној локацији ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ" су послали одговор да је за целу радну зону тј.за блок 111 потребно израдити План детаљне регулације, због дефинисања начина саобраћајног прикључења свих кат.парцела, а не појединачних локација. Одговор је дат позивајући се на **Информацију о локацији** и на **Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни и други елементи јавног пута** ("Сл.гл.РС, број 50/11)

У наведеном Правилнику 1.и 2.члан гласе :

**" ПРАВИЛНИК
О УСЛОВИМА КОЈЕ СА АСПЕКТА БЕЗБЕДНОСТИ
САОБРАЋАЈА МОРАЈУ ДА ИСПУЊАВАЈУ ПУТНИ ОБЈЕКТИ И
ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЈАВНОГ ПУТА
(Сл. гласник РС број 50/11)**

Члан 1.

Овим правилником прописују се ближи услови које јавни путеви изван насеља и њихови елементи (у даљем тексту: јавни путеви), као и путни објекти морају да испуњавају са аспекта безбедности саобраћаја.

Члан 2.

- (1) Услови из члана 1. овог правилника односе се на:
- функционалну класификацију ванградских путева (Прилог 1);
 - трасе ванградских путева (Прилог 2);
 - површинске раскрснице ванградских путева (Прилог 3);

- денивелисане раскрснице ванградских путева (Прилог 4).
(2) Прилози 1-4. из става 1. овог члана одштампани су уз овај правилник и чине његов саставни део."

У складу са горе наведеним и обзиром, да наша парцела :

- има директан приступ на јавну саобраћајницу
- има могућност прикључка на сву осталу комуналну инфраструктуру,
- налази у оквиру насељеног места – Града Вршца,

а да се наведени Правилник односи на путеве ван насеља, молимо Вас да нам изђете у сусрет и омогућите нам наставак израде Урбанистичког плана за Робну кућу П+1 у Улици Степе Степановића бр.4, на кат. парцели 9/12 у КО Вршац, без услова ЈП"ПУТЕВИ СРБИЈЕ" за израду пројекта саобраћајног прикључка на Улицу Степе Степановића, који ће се решавати кроз будући План детаљне регулације.

ПРИЛОГ

Извод из Информације о локацији број 353-157/2019-IV-03 издате 23.08.2019.године, која је издата у складу са важећим Генералним планом Вршца и Генералним урбанистичким планом Вршца :

6- УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ: Предметна парцела број 9/12 КО Вршац имај приступ на јавну саобраћајну површину (улица Степе Степановића). Парцела има могућност прикључења на сву осталу комуналну инфраструктуру уз услове и сагласност надлежних дистрибутера.

7-ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - Даље уређење блока број 111 вршиће се на основу Плана детаљне регулације.

У деловима блокова за које је овим планом утврђена обавеза израде Плана детаљне регулације, а који имају директан приступ на регулисану јавну површину - саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња објеката у складу са условима и наменом дефинисаном Генералним планом, а уз претходну израду **Урбанистичког пројекта** којим ће се ближе дефинисати предметна градња, у складу са условима из овог Плана.

Александар Радуловић, д.и.а.

ПОДНОСИЛАЦ МОЉБЕ :

ДОО"ТЕЛА ГРАДЕ"ВРШАЦ

Вршац, 14.08.2020. године



УГОВОР О ЗАСНИВАЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ

Закључен у Београду 16. новембра 2020. године између ДОО „ЈЕЛА ТРАДЕ“ из Вршца, ул. Милоша Обилића бр. 93А, МБ 08197202, кога заступа Директор Јован Секереш из Вршца, као власника повласног добра, с једне стране и ДОО „МАХ ТРУЦК“ из Београда-Вождовац, ул. Браће Јерковић бр. 219/24, МБ 08044716, кога заступа Директор Михајловић Драгица из Београда, као корисника послужног добра, с друге стране.

Члан 1

Уговарач ДОО „ЈЕЛА ТРАДЕ“ из Вршца је уписан као искључиви власник и корисник парцеле бр. 9/12 у површини од 01 х 53 ара и 08 м2 која је уписана у ЛН бр. 10145 КО Вршац.

Уговарач ДОО „МАХ ТРУЦК“ из Београда-Вождовац је искључиви корисник-држалац парцеле бр. 8/2 од 01 х 28 ари и 54 м2 која је уписана у ЛН бр. 2907 КО Вршац. Као ималац права својине на описаној непокретности уписана је Република Србија.

Циљ овог Уговора је заснивање права стварне службености пролаза на послужном добру у корист повласног добра.

Члан 2

Уговорне стране чине неспорном чињеницу да власник повласног добра нема друге могућности да пешице или возилима уђе у своју парцелу осим преко послужног добра на коме корисник послужног добра има право коришћења.

Овим Уговором уговорне стране уређују међусобне односе поводом заснивања стварне службености пролаза преко послужног добра у корист повласног добра.

Члан 3

Корисник послужног добра дозвољава власнику повласног добра да пешице и возилима (путничким, теретним и другим) прелази преко послужног добра до своје парцеле и назад, тако да се конституише, установљава колска службеност пролаза у ширини од 4 м и иста креће у дужини од 61,80 м границом до парцеле бр. 7/1, затим скреће ка парцели 7/2 и иде у дужини од 139,10 м а затим у дужини од 14,89 м и долази до парцеле бр. 9/12- повласног добра.

Члан 4

Уговорне стране закључењем овог Уговора уговарају привремену колску службеност, како је то описано у претходном члану овог Уговора и иста ће трајати све док траје градња објекта на парцели повласног добра или док власник повласног добра на други начин и другим правцем не обезбеди службеност за своју непокретност.

Осим власника повласног добра, право пролаза у смислу претходног става имају и трећа лица док се обављају грађевински и други послови на повласном добру.

Службеност из става 1. овог члана уговара се у трајању од највише једне године. У случају потребе трајање службености може се продужити обострано потписаним анексом овом уговору.

Члан 5

Власник повласног добра обавезује се да право службености засновано овим Уговором врши као добар домаћин, да у највећој мери штеди послужно добро и возилима не повређује дефинисани дозвољени путни појас из претходног члана овог Уговора.

Члан 6

Право службености засновано овим Уговором, корисник послужног добра даје власнику повласног добра без новчане надокнаде.

Члан 7

За све што није изричито регулисано овим Уговором примењиваће се одредбе Закона о основама својинскоправних односа.

Члан 8

У случају спора по овом Уговору, а који се не може решити договором уговорних страна, уговорне стране уговарају месну надлежност Привредног суда у Панчеву.

Члан 9

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка од којих по 2 (два) примерка задржавају обе уговорне стране.

ВЛАСНИК ПОВЛАСНОГ ДОБРА

ДОО „ЈЕЛА ТРАДЕ“



КОРИСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА



ADVOKAT
Zoran E. Tanasijević
Vuka Karadžića 7a/III
Beograd

Privredno društvo MAX TRUCK d.o.o. Beograd – Voždovac, Braće Jerković 219, matični broj 08044716, PIB: 100593646 (dalje: MAX TRUCK), koje zastupa direktor Dragica Mihajlović i Privredno društvo JELA TRADE d.o.o. Vršac, Miloša Obilića 93A, matični broj 08197202, PIB: 100910570 (DALJE: jela trade), koga zastupa direktor Jovan Sekereš, zaključili su dana 25.12.2020. godine sledeći

UGOVOR O POSLOVNOJ SARADNJI

Član 1.

Strane su se sporazumele da uspostave međusobnu poslovnu saradnju na principima angažovanja svojih slobodnih kapaciteta i potencijala radi proširenja obima poslovanja u okviru registrovanih delatnosti i učešća u tako ostvarenom prihodu, saglasno ovom ugovoru.

Član 2.

MAX TRUCK je nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli broj 8/2 KO Vršac, upisanoj u list nepokretnosti 2907, kao pašnjak 2. klase, ukupne površine od 12854 m², dok je JELA TRADE vlasnik susedne katastarske parcele 9/12 KO Vršac.

Strane su se sporazumele da MAX TRUCK preda na upotrebu JELA TRADE-u deo katastarske parcele 8/2 KO Vršac u površini od 2285 m², a sve saglasno skici, koja je sastavni deo ovog sporazuma.

Deo parcele iz prethodnog stava JELA TRADE će koristiti za obavljanje svoje registrovane delatnosti i sticanje zajedničkog prihoda.

Član 3.

JELA TRADE stupa u posed odmah po zaključenju ovog ugovora, o čemu će strane sačiniti zapisnik.

JELA TRADE se obavezuje da odmah po stupanju u posed na odgovarajući način obeleži i po potrebi ogradi predmetni deo zemljišta, kao i da preduzme sve potrebne mere u pogledu fizičko tehničkog obezbeđenja.

Član 4.

Na ime unapred utvrđenog učešća u ostvarenom zajedničkom prihodu JELA TRADE se obavezuje da plati na račun MAX TRUCK-a iznos od ukupno 60.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja, u dve rate i to:

- prvu ratu u iznosu od 30.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja najkasnije do 01.04.2021. godine i
- drugu ratu u iznosu od 30.000,00 EUR u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan plaćanja najkasnije do 01.07.2021. godine.

Tokom trajanja poslovne saradnje u skladu sa ovim ugovorom JELA TRADE se obavezuje da snosi sve troškove u vezi sa korišćenjem zemljišta na navedenom delu katastarske parcele, uključujući i srazmeran deo poreza na imovinu, odgovarajućih taksi i naknada.

Plaćanja iz stava 1 i 2 ovog člana JELA TRADE će izvršiti na osnovu fakture MAX TRUCK-a.

U iznose navedene u ovom članu nije uključen PDV.

Član 5.

Poslovna saradnja određena ovim ugovorom je trajna.

JELA TRADE se obavezuje da, kada se steknu uslovi za konverziju prava korišćenja u pravo svojine na katastarskoj parceli broj 8/2 KO Vršac, snosi srazmeran deo naknade za konverziju i eventualne naknade za promenu namene zemljišta.

Ugovorne strane su saglasne da će se, u slučaju iz prethodnog stava, srazmeran deo naknade smatrati prodajnom cenom za predmetni deo zemljišta, te će strane u tom slučaju zaključiti i overiti ugovor o prometu nepokretnosti dela katastarske parcele 8/2 KO Vršac u površini od 2285 m².

U slučaju iz prethodnog stava JELA TRADE se obavezuje da prethodno o svom trošku sprovede sve potrebne radnje radi izdvajanja predmetnog dela zemljišta i formiranja posebne katastarske parcele.

Član 6.

MAX TRUCK se obavezuje da ne ometa JELA TRADE u mirnom korišćenju predmetnog dela katastarske parcele i da ovome pruži svaku pomoć u pogledu eventualnih zahteva ili pretencija trećih lica, uključujući i učešće u eventualnim postupcima pred državnim organima koji se sprovode radi zaštite ili potpunijeg ostvarenja prava JELA TRADE-a.

Nužne troškove za radnje iz prethodnog stava snosi JELA TRADE.

U slučaju statusne promene, prodaje ili prenosa udela MAX TRUCK se obavezuje da o postojanju prava JELA TRADE iz ovog ugovora, blagovremeno upozna pravnog sledbenika, te da kod prenosa prava na katastarskoj parceli 8/2 KO Vršac na treće lice, u ugovoru ili drugom aktu o prenosu, jasno bude naznačeno pravo JELA TRADE d.o.o. Vršac na delu zemljišta, saglasno ovom ugovoru.

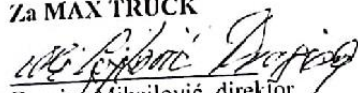
Član 7.

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 istovetna primeraka, po dva za svaku stranu.

Strane su ugovor pročitale, razumele ga, pa u znak prihvata prava i obaveza isti svojeručno potpisuju.

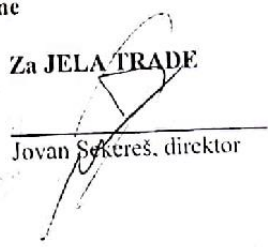
U Beogradu, dana 25.12.2020. godine

Za MAX TRUCK


Dragica Mihajlović, direktor



Za JELA TRADE


Jovan Sekereš, direktor

ARHI - PROJEKAT

PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, Žarka Zrenjanina 11, 26310 Alibunar, PIB 110548310 MB 64898531
račun : BANCA INTESA 160 - 506908 - 21 mob.: 063/8-654-908 e-mail : arhi-projektat@gmail.com

AR

