

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДОГРАДЊУ ПРОИЗВОДНЕ ХАЛЕ П+0 И ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ П+1 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8797/1 К.О. ВРШАЦ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПРАВНИ ОСНОВ :

На основу члана 60. и 61. 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 и 50/2013 - одлука УС, бр. 98 / 2013 - УС и бр.132 и 145 / 2014), урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

На основу члана 73. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015), урбанистички пројекат се израђује са урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе или просторним планом подручја посебне намене, када је то одређено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. Урбанистички пројекат израђује се за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану

ПЛАНСКИ ОСНОВ :

- Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007)
- Генерални урбанистички план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015)
- Информацији о локацији бр. 353-165/2017 –IV-03 од 01.08.2017. године.

2. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Инвеститор "МИДАЛА ИНВЕСТ ГРУП" ДОО ВРШАЦ из Вршца, ул. Трг победе бр. 5/2 намерава да на парцели кат.бр. 8797/1 КО Вршац, која се налази у улици 2.октобар у Вршцу, догради постојећу производну халу П+0, производном халом, подстаницом за клима коморе и просторијом за папирни отпад са надстрешницом за пресу и да догради постојећи пословни објект П+1 затварањем атријумског дела објекта са претварањем у корисни простор.

За доградњу наведених објеката прибављено је обавештење о потреби за израдом Урбанистичког пројекта бр. 353-165/2017 –IV-03 од 01.08.2017. године.

Доградњом постојеће производне хале П+0 и постојећег пословног објекта П+1, нови инвеститор постиже намену за обављање делатности у оквиру посла који дефинише инвеститор.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације ради прецизних дефинисања планиране намене за доградњу постојеће производне хале П+0, производном халом, подстаницом за клима коморе и просторијом за папирни отпад са надстрешницом за пресу и доградње постојећег апословног објект П+1 затварањем атријумског дела објекта са претварањем у корисни простор, који се може градити у оквирима датим Генералним планом Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/07 и 6/07) и

Генералним урбанистичким планом Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015) за јужну Радну зону Вршца.

3. ИЗВОД ИЗ ГУП-а ВРШЦА

Катастарска парцела бр. 8797/1 КО Вршац припада блоку 80 јужној радној зони на Београдском путу (затачени објекти, постојећа регулација улица и мрежа инфраструктура).

Зона мале привреде са становањем (блокови 74, 78 и део блока 80, северно од улице Павлишки пут) плански је намењена за објављивање производних активности које су везане са услужним занатством (пекаре, мањи производни капацитети, итд) које не загађују животну средину.

6.2. РАДНЕ ЗОНЕ

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 сервиси 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.

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 600,0 м² са ширином уличног фронта минимално 20,0 м.

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 м. 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 м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 м, тј. већи од половине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 м. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 м 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 0,0 м, 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 4,0 м.

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.

Висина оgrade којом се оградајује радни комплекс не може бити виша од $x=2,2$ м.

Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оgrade. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације, зидани део оgrade не може бити виши од 0,9 м.

Бочни и задњи део оgrade може да се оградајује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оgrade и зиданом оградом до висине максимално 2,2 м.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати 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 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

– □ минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м 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. 2,5 м x 5,0 м, за теретно возило минимално 3,0 м x 6,0 м, 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 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 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 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,
- □ платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- □ конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

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 надзетка поткровне етаже износи највише 2,2 м рачунајући од коте пода откровне 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 објеката 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, безбедоносне 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 бетонираног 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. 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 Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. 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.

4. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ И ЛОКАЦИЈИ

У Листу непокретности број 15345 КО Вршац у Б-листу Носиоци права на земљишту, стоји да је носилац права над приватном својином инвеститор "МИДАЛА ИНВЕСТ ГРОУП" ДОО ВРШАЦ из Вршца, Трг победе 5/2, на катастарској парцели бр. 8797/1 у КО Вршац

Подаци о површима премереним из катстарско-топографског плана су следећи:

Бр. парцеле	Култура	Класа	Потес (Улица)	ха	а	м ²
8797/1	Зем. под зградом/обј.1	/	2. Октобар		13	93
	Зем. под зградом/обј.6	/	2. Октобар		08	91
	Зем. под зградом/обј.7	/	2. Октобар		01	09
	Зем. под зградом/обј.8	П+1	2. Октобар		04	45
	Зем. под зградом/обј.9	/	2. Октобар		00	16
	Укупно објекти				28	54
	двориште				97	13
			УКУПНО	1	43	95

Табела бр. 1

Постојећи урбанистички параметри по катастарско топографском плану:

Број парцеле	Површина парцеле м ²	Бруто површ.под објектима	Индекс заузетости	Бруто разијена површина	Индекс изграђености
8797/1	14 395	2854	20 %	3299	0.23

Табела бр. 2

Грађевинска парцела катастарски бр. 8797/1 КО Вршац има површину од 1 ха 43 а 95 м² је изграђена објектима за потребе пословне, индустријске делатности и складишног простора.

Парцела излази са две стране на јавну површину, улицу Павлишки пут- лево и 2.октобар. Парцела је постављена дужом страном правац југозапад-североисток и има ширину од 79,10 м према саобраћајници Павлишки пут лево.

Парцела се налази на равном терену са минималним нагибом који прати и пад саобраћајнице према дренажном каналу железничке станице

Надморска висина парцеле је на апсолутној коти 98.99 до 99.32 м.

5. ПОДРУЧЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ОБУХВАЋНИХ ПАРЦЕЛА

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом захвата парцелу кат. бр. 8797/1 КО Вршац које представља градско грађевинско земљиште планом предвиђена за изградњу пословних објеката у Радној зони Југ и има могућности за изградњу производних, складишних и административно-пословних објеката.

Аналитичко- геодетски елементи који описују границу ових парцела преузети су из геодетског операта, дати су у графичком прилогу ,овереном кастарско-топографском плану. Парцела бр. 8797/1 ко Вршац се граничи са суседним грађевинским парцелама бр. 8797/3,8797/4,9796, 9709/6 и 8797/2 КО Вршац, на којима постоје изграђени пословни објекти и 9984 (улицом Павлишки пут лево).

6. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела је изграђено грађевинско земљиште. На поменутој локацији налазе се изграђени админитративно-пословни објекат П+1, производна хала, приземни пословни објекти намењених комплексу за смештај материјала, метала, папира и слично, манипулативни простор са саобраћајницама и паркинзима и зелене површине . Парцела је намењене за развој индустријских делатности, и погодна је за изградњу машинских постројења, привредних и административно – пословних објеката.

Локација је опремљена водоводном, канализационом, електроенергетском, гасном и телекомуникационом инфраструктуром. На парцелу се улази са јавне саобраћајнице,са Павлишког пута лево, као и из Улице 2.октобар, те самим тим је и саобраћајна инфраструктура квалитетна. На парцели се налази трафо станица која је власништво инвеститора и која задовољава потребе инвеститора.

На парцели су срушени тј. не постоје, објекти који нису спроведени кроз катастарски операт. Планирани објекти су доградња постојеће производне хале, доградња просторије за клима коморе, простор за смештај папирног отпада са надстрешницом за смештај пресе и као и доградња постојећег пословног објекта П+1 у смислу затварања атријумског простора.

Такође, на парцели се налази један објекат коме је остао само челични скелетни систем, прилично руиниран, тако да су остаци тог објекта предвиђени за рушење.

2 . ПРОЈЕКТНО РЕШЕЊЕ

1. КОНЦЕПТ РЕШЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОПИСОМ НАМЕНЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

На парцели бр. 8797/1 КО Вршац постоји пословни комплекс ``МИДАЛА ИНВЕСТ ГРУП `` ДОО ВРШАЦ, који се састоји од административно-пословног објекта спратности П+1 , објекта производне хале и помоћних објеката П+0 .

Објекти су обележени у копији плана плаца бројевима 1, 6, 7, и 9 у укупној површини од 2854 м².

Планирана доградња се односи на изградњу више објеката који ће се градити као помоћни објекти за производну халу, спратности П+0 .

Површина планираних објеката у основи приземља износи

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Објекат – доградња производне хале | П = 633.75 м ² . |
| 2. Објекат – анекс уз халу | П = 241.35 м ² . |
| 3. Објекат – подстаница за клима коморе | П = 81,08 м ² |
| 4. Објекат – за папирни отпад са настрешницом за пресу | П = 79.54м ² |
| 5. Објекат – пословни објекат (затварање атријума) | П = 69.70м ² . |

Укупна површина новопланираних доградњи објеката 1+2+3+4+5 је П= 1105,42 м².

УКУПНО ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ

Број парцеле	Намена	Површина
8797/1	Постојећи објекти (1,6,7,8,9)	2854,00 м ²
	доградња производне хале	633.75 м ²
	анекс уз халу	241.35м ²
	подстаница за клима коморе	81.08м ²
	за папирни отпад са настрешницом за пресу	79.54 м ²
	пословни објекат (затварање атријума)	69.70 м ²
	Укупна бруто површина приземља	3959.42 м²

Табела бр. 3

У унутрашњости парцеле је предвиђено 16 нових места за паркирање путничких и економских возила. Паркирање путничких возила за потребе пословног простора је двострано са саобраћајницом паралелном јавној саобраћајници. Отворени простор за паркирање обрађује се растер плочама и засађеном травом. Паркинзи су постављени управно на саобраћајницу. Димензија једног паркинг места је 5.50 м x 2. 75 м .

У дворишту је предвиђено место за контејнере за отпад који се треба примарно сепарисати.

Предвиђено је озелењавање слободних површина које нису под објектима , саобраћајницама и платоима. По ободу парцеле се планира високо растиње, док у слободном делу дворишта доминира ниско растиње и травњак. Један део парцеле према улици 2.октобар и железничкој прузи је плански предвиђен као зелена зона, што значи да би таква одлука која стоји у ГУПу морала да се испоштује од стране инвеститора.

Новопроектовани дограђени објект производне хале формиран је у продужетку постојеће производне хале, на делу парцеле до суседних парцела 8797/6 и 8797/10. Осовинске димензије производне хале су 24,2м ширина и 25,0м дужина, дела хале у облику анекса 12,0м ширина и 20,0м дужина. Новопроектовани објект подстанице за клима коморе формиран је у продужетку постојеће производне хале са складиштем, на делу парцеле до суседне парцеле 8797/2. Осовинске димензије подстанице за клима коморе су 14,45м ширина, и 5,0м дужина. Новопроектовани објект просторије за папирни отпад и надстрешнице за пресу, формиран је бочно уз постојећу производну халу са складиштем, на страни до суседних парцела 8797/5 и 8797/9. Осовинске димензије просторије за папирни отпад су 7,85м ширина и 5,0м дужина, надстрешнице 7,85м ширина и 4,0м дужина. Надстрешница и просторија за папирни отпад су предвиђени као једна конструктивна целина. Наведене доградње објекта постојеће производне хале се изводе од челичне скелетне конструкције, а облажу се панелима са термоизолационом испуном у боји по жељи инвеститора.

Колски приступ парцели се остварује из улице 2.Октобра, колским једносмерним путем ширине 3,5м, и из улице Павлишки пут лево, колским двосмерним путем ширине 7,5м. Пuteви служе за улазак и излазак из комплекса, као и за приступ економским, комуналним, ватрогасним и интервентним возилима и сл.

На парцели постоје објекти, према ситуацији у графичким прилозима овог пројекта. Локалитет је опремљен инсталацијама водовода као и електроенергетским инсталацијама.

Фазност изградње објекта није планирана.

7. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Објект се поставља на истој удаљености од регулационе линије према улици Павлишки пут, као и постојећа производна хала са јужне стране постојеће хале. Објект се поставља на растојању цца 13.08 м од међе према суседу, тј. према парцели бр. 8797/10 КО Вршац.

Објект који представља анекс производне хале ће се изградитиса десне стране дограђеног дела производне хале, а мало према северу са исте стране постојећег објекта се смешта просторија за папирни отпад са надстрешницом за пресу.

Пословни објект се налази на истом месту, али му се затвара атријумски простор и на тај начин му се повећавају нето и бруто површина, али се не нарушавају габарити постојећег пословног објекта..

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс је $x=2,2$ м.

Ограда на регулационој линији је транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м.

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује зиданом оградом до висине максимално 2,2 м.

Ограда, стубови ограде и капије су на грађевинској парцели која се ограђује.

8. ПЛАНИРАНИ И ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

По параметрима из Плана ,на грађевинској парцели намењеној производњи и пословању степен искоришћености је максимално 70 % (објекти и саобраћајне површине) , а индекс изграђености максимално 2,1 у зависности од планиране делатности.

Бр.парцеле	Површина парцеле м ²	Површина под објект. (постојећи и планирани) м ²	Индекс заузетости	Индекс изграђености
8797/1	14395	2854+1105.42=3959.42	27.5	0.30

Табела бр. 4

Бр. парцеле	Површина парцеле м ²	Површина под објект. (постојећи и планирани) м ²	Саоб.површ. и платои м ²	Зелене површине м ²
8797/1	14395	2854+1105.42=3959.42	2837	7598.58 / 52.80%

Табела бр. 5

ПО ПОДАЦИМА ИЗ КТП-а :

Планирани постигнути индекс заузетости парцеле са објектима износи је 27.5 %

Достигнути индекс изграђености је 0.30.

Проценат зеленила 52.80 % .

На грађевинској парцели намењеној изградњи, максималан дозвољен индекс изграђеностина грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 2,1.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 70 %,у зависности од планиране делатности (минимална озелењеност парцеле је 30 %).

Сви урбанистички параметри су задовољени.

9. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Приступ објектује могућ са јавне површине, из улице Павлишки пут лево, односно са саобраћајнице улице 2.октобар.Ширина улаза је 7.50 метара.

За паркирање возила за сопствене потребе пројектује се нових шеснаест паркинг места за путничка возила.За теретна возила користи се постојећи простор на сопственој парцели.

10. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Дограђени објекти биће прикључени на постојећу енергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу према прописима одређеним законом, на основу техничких услова надлежних дистрибутера који су прибављени током прикупљања документације за градњу.У постојећем комплексу постоји одговарајућа инфраструктура која ће се користити као и до сада без повећаних потреба за повећањем капацитета инфраструктурних инсталација.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

Технички услови дефинишу услове за пројектовање и извођењерадова. Водовод је могуће прикључити на АЦ 160 који се налази на око девет метра од регулације.Хидростатички притисак у мрежи је 130 мм. Прикључак за хидрантску мрежу

је 2'', односно 3 '' зависно од количине неопходне за гашење пожара. У случају санитарне воде потребно је исто прикључити 2 ''. Прикључак на водоводну мрежу извести савитљивим полиетиленским цевима, одговарајућег пречника. Дубина ценовода је мин. 1.00м. Према условима ДП«Други октобар» ЕЈ»Водовод» изградити водомерни шахт, са водомером, засунима, повратним вентилом и испусном славиницом за пражњење инсталације.

Прикључење објекта на градску инсталацију изводи Е.Ј. "Водовод", ДП "Други октобар", Вршац.

Свака стамбена јединица и пословни простор морају имати свој водомер.

Одвођење отпадних вода

Одвод одпадне воде из објекта одводи се у постојећу уличну канализациону мрежу ПВЦ ДН 200 у улици Павлишки пут лево, уз услов реконструкције вода у дужини од 100 м. Прикључак се врши под минималним нагибом 1% нагиба цеви са минималним пречником Φ 160.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферске воде са плочаних површина одводе се површински према риголи уз дворишне плочане површине. Нагиби плочаних површина су максимално 2%, према риголи, а нагиб риголе је 1%, која приближно прати пад терена. Прихваћена атмосферска вода одводи се отвореним постојећим колектором.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

Све радове пројектовања и изградње извести по техничким условима за прикључење објекта на електроенергетску мрежу који издати од стране " Електровојводине ", Електродистрибуција "Панчево".

Прикључак на градску гасну мрежу извести по техничким условима које је издало ДП "Други октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови за прикључење објекта на мрежу који су израђени од стране "Телеком Србија" Предузећа за телекомуникацију а.д. , Дирекција за технику , Панчево, ул.Светог Саве бр.

11. КОНСТРУКЦИЈА , МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Новопроектовани објекат производне хале формиран је у продужетку постојеће производне хале, на делу парцеле до суседних парцела 8797/6 и 8797/10. Осовинске димензије производне хале су 24,2м ширина и 25,0м дужина, дела хале у облику анекса 12,0м ширина и 20,0м дужина. Новопроектовани објекат подстанице за клима коморе формиран је у продужетку постојеће производне хале са складиштем, на делу парцеле до суседне парцеле 8797/2. Осовинске димензије подстанице за клима коморе су 14,45м ширина, и 5,0м дужина. Новопроектовани објекат просторије за папирни отпад и надстрешнице за пресу, формиран је бочно уз постојећу производну халу са складиштем, на страни до суседних парцела 8797/5 и 8797/9. Осовинске димензије просторије за папирни отпад су 7,85м ширина и 5,0м дужина, надстрешнице 7,85м ширина и 4,0м дужина. Надстрешница и просторија за папирни отпад су предвиђени као једна конструктивна целина. Наведене доградње објекта постојеће производне хале се изводе од челичне скелетне конструкције, а облажу се панелима са термоизолационом испуном у боји по жељи инвеститора. Постојећи пословни објекат П+1 не мења намену и спратност, већ се само атријумски део затвара да би се добило више корисног простора. Конструктивно је такође, скелетни систем од челичних стубова, греда и подвлака, испуна зидова је од опекарских производа, а накнадно је обложен термоизолационим сендвич панелима.

Колски приступ парцели се остварује из улице 2.Октобра, колским једносмерним путем ширине 3,5м, и из улице Павлишки пут лево, колским двосмерним путем ширине 7,5м. Пuteви служе за улазак и излазак из комплекса, као и за приступ економским, комуналним, ватрогасним и интервентним возилима и сл.

На парцели постоје објекти, према ситуацији у графичким прилозима овог пројекта. Локалитет је опремљен инсталацијама водовода као и електроенергетским инсталацијама.

Објекти су пројектован као челичне скелетне конструкције. Темелјење објекта је пројектовано на АБ темелјима самцима, међусобно повезане темелјним гредама у које су укљештени челични стубови. Кровни носачи решеткастог типа су пројектовани као аутостабилни решеткасти носачи статичког система просте греде, који су ослоњени на стубове укљештене у темелјну конструкцију. Статичка висина кровног решеткастог носача је 1,95м.

Фасадни и кровни покривач пројектован је од сендвич панела дебљине 100мм и 125мм респективно, са ПИР испуном.

ОБРАДА

Спољашња браварија предвиђена је од ПВЦ и челичних профила. Улазна врата предвиђена су као сегментна.

ГРАДЊА

Изградња објекта не предвиђа фазну градњу.

3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Копија плана кат. парцела бр. 8797/1 К.О. Вршац, број 953-1-379/2017, од 11.12.2017. године број листа непокретности 15345 КО Вршац, размера Р=1:1000, Служба за катастар непокретности Вршац.
2. Препис листа непокретности број 15345 К.О. Вршац од Службе за Катастар Непокретности Вршац, од 31.10.2017. године.
3. Копија плана кат. парцела бр. 8797/1 ко. Вршац, број 956-01-112/2017, од 11.12.2017. године број листа непокретности 15345 ко Вршац размера Р=1:500 са учртаним инсталацијама, Служба за катастар непокретности Вршац .
4. Катастарско топографски план парцеле 8797/1 К.О. Вршац у размери Р=1:500 од 31.08.2017. године (овера од стране гагенције за геодетске послове геодетски биро "ГЕОИНЖЕЊЕРИНГ" из Беле Цркве)
5. Технички услови дистрибутера гаса издати од стране ЈКП "ДРУГИ ОКТОБАР" 18.12.2017. године број 06-185/2017
6. Технички услови дистрибутера водовода и канализације издати од стране ЈКП "ДРУГИ ОКТОБАР" 18.12.2017. године заводни број 35/2017 и наш број 43/15

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом, Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

По истеку рока за јавну презентацију, надлежни орган у року од три дана доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама комисији за планове.

Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта.

Орган надлежан за послове урбанизма дужан је да, у року од пет дана од дана добијања предлога комисије из става 5. овог члана потврди или одбије потврђивање урбанистичког пројекта и о томе без одлагања писменим путем обавести подносиоца захтева.

На обавештење може се поднети приговор општинском, односно градском већу, у року од три дана.

Орган који је потврдио урбанистички пројекат дужан је да у року од пет дана од дана потврђивања пројекта, тај пројекат објави на својој интернет страници

Одговорни урбаниста
дипл. инж. арх. Драган Добросављевић
лиц. бр. 200 0609 04

ИДЕЈНА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА