

**PREDMET :** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU SUPERMARKETA,  
TRŽNOG CENTRA I KOMERCIJALNOG OBJEKTA  
na katastarskoj parceli K.P.br . 64 , K.O.Vršac

**INVESTITOR :** AD "HEMOFARM"  
Ul. Beogradski put bb , Vršac

**OBRADJIVAČ :** Atelje AL doo  
Ul.Kruševačka 1, Vrnjačka Banja

**STRUČNI TIM :**

**ODGOVORNI URBANISTA:** Vanja Milojković , d.i.a.  
Licenca br. 200 1289 11

Pečat : Potpis:

**SARADNICI:**

Elektroenergetske instalacije :

Vladan Milojević, d.i.el.  
Licenca br. 353 F930 08

Pečat : Potpis:

Vodovod i kanalizacija :

Milenko Andjelković , d.i.g.  
Licenca br. 314 0180 03

Pečat : Potpis:

**A.OPŠTA DOKUMENTACIJA :**

- Rešenje o registraciji
- Rešenje o odredjivanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Licence
- Potvrde uz licence

**B.DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA:****B.1\_STRUČNI PRILOZI :**

-Informacija o lokaciji za K.P.br.64 K.O. Vršac , Opštinske uprave Opštine Vršac , Odeljenje za urbanističko - gradjevinske i imovinsko-pravne poslove , broj 353-139/2015-IV-03 od 15.09.2015.godine

-Kopija plana K.P.br.64 K.O. Vršac , Republičkog geodetskog zavoda\_Službe za katastar nepokretnosti Vršac br.9567-01-25/2015 od 15.09.2015.godine

-Izvod iz lista nepokretnosti K.P.br. 64 K.O. Vršac, broj lista 10672 , Republičkog geodetskog zavoda\_Službe za katastar nepokretnosti Vršac , broj 952-1-2899/2015 od 15.09.2015.godine

-Uslovi za izradu lokacijskih uslova za izgradnju kompleksa supermarketa, tržnog centra i komercijalnog objekta " Telekom Srbija " , IJ Pančevo, broj 399563/2-2015-SB od 13.11.2015. godine .

-Tehnički uslovi za gas za izradu urbanističkog i glavnog projekta, izdati od Preduzeća u društvenoj svojini za komunalne delatnosti " Drugi oktobar " , Vršac , broj 1707/2-15 od 10.11.2015 godine

-Tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju , izdati od Preduzeća u društvenoj svojini za komunalne delatnosti " Drugi oktobar " -"EJ Vodovod" , Vršac , broj 52/15 od 10.11.2015 godine .

-Tehnički uslovi za zaštitu od požara , izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova , Sektora za vanredne situacije , odeljenje u Pančevu, 07/24/1/1 broj 217-12604/15-1 od 12.11.2015 godine .

-Sanitarni uslovi za potrebe izdavanja akta o urbanističkim uslovima za izgradnju, Pokrajinski sekretarijat za zdravstvo socijalnu politiku I demografiju , Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo , broj 129-53-01086-2/2015-11 , od 06.11.2015. godine

-Predat zahtev za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje "Elektrodistribucija" Pančevo .

## **B.2\_PLANSKI DOKUMENTI I PODLOGE :**

-Izvod iz Generalnog Plana Vršac (Sl.list Opštine Vršac br.16/2015 )- Tekstualni deo

-Izvod iz Generalnog Plana Vršac (Sl.list Opštine Vršac br. br.16/2015 )- Grafički deo

-Katastarsko topografski plan-Overena geodetska podloga zahvaćenog područja za K.P.br.64 K.O.Vršac , uradjena od strane geodetske radnje " Premier " Vršac , od 19.10.2015.godine

-Geodetska podloga šireg područja sa postojećim stanjem iz GUP-a

## **C.URBANISTIČKI PROJEKAT :**

### **C.1\_TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA :**

- Uvodne napomene
- Pravila uređenja
- Pravila gradjenja
- Uslovi i mere za realizaciju Urbanističkog projekta

### **C.2\_GRAFIČKA DOKUMENTACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA :**

U01.-Situacija šireg područja.....	1-1000
U02.Situacija postojećeg stanja saobraćajne i komunalne infrastrukture .....	1-500
U03.-Planirano kompoziciono i parternorešenje kompleksa saplanomhortikulture.....	1-500
U04.-Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja.....	1-500
U05.-Prikaz planirane komunalne infrastrukture ( vodovod , fekalna i atmosferska kanalizacija) sa priključcima na spoljnu mrežu .....	1-500
U06.-Prikaz planirane komunalne infrastrukture ( elektroenergetska, ptt mreža ) sa priključcima na spoljnu mrežu .....	1-500
U07.-Prikaz planirane komunalne infrastrukture ( gasovod ) sa priključcima na spoljnu mrežu .....	1-500
U08.-Sinhron plan planirane komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu.....	1-500

#### **IDEJNO REŠENJE :**

##### **00 Glavna sveska:**

- Naslovna strana
- Sadržaj glavne sveske
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Podaci o projektantima
- Opšti podaci o objektu
- Sažeti tehnički opis

##### **01Projekat arhitekture**

- Naslovna strana
- Sadržaj
- Rešenje o odredjivanju odgovornog projektanta
- Tekstualna dokumentacija
- Numerička dokumentacija
- Grafička dokumentacija

U09.-Idejno rešenje planiranog SUPERMARKET-a SA PEKAROM :

- 9.1-osnova temelja
- 9.2-osnova prizemlja
- 9.3-osnova sprata
- 9.4-osnova krovne konstrukcije
- 9.5-osnova krovnih ravni
- 9.6-preseci 1-1 i 2-2
- 9.7-preseci 3-3 i 4-4
- 9.8-preseci 5-5 i 6-6
- 9.9-istočna i zapadna fasada
- 9.10-južna i severna fasada

U10.-Idejno rešenje planiranog TRŽNOG CENTRA SA KAFE RESTORANOM :

- 10.1-osnova temelja
- 10.2-osnova prizemlja
- 10.3-osnova krovnih ravni
- 10.4-presek a-a,b-b i jugoistočna i severozapadna fasada
- 10.5-jugozapadna i severoistočna fasada

U11.-Idejno rešenje planiranog KOMERCIJALNOG OBJEKTA KOMPATIBILNE NAMENE :

- 11.1-osnova temelja, osnova prizemlja i osnova krovnih ravni
- 11.2-preseci i fasade

U12.1-3D prikaz objekta supermarketa sa pekarom

U12.2-3D prikaz objekta tržnog centra sa kafe restoranom

Na osnovu člana 36,37,38,60,61,62,I 65 Zakona o planiranju I izgradnji objekata Republike Srbije ( "Službeni glasnik RS" br.72/09,81/09-ispravka,64/10-US,24/11, 121/12,42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 I 145/14 ) donosim :

**R E Š E N J E**

O odredjivanju odgovornog urbaniste koji će rukovoditi izradom projekta :

- PROJEKAT :** Urbanistički projekat
- OBJEKAT :** Supermarket sa pekarom , tržni centar sa kafe restoranom  
I komercijalni objekat kompatibilne namene  
K.P. br. 64 ( 64/a I 64/B ) K.O. Vršac
- NARUČILAC :** AD "HEMOFARM"  
Ul. Beogradski put bb , Vršac
- ODGOVORNI URBANISTA :** Vanja Milojković , d.i.a.  
Licenca br. 200 1289 11  
Pečat : Potpis:
- PROJEKTANT :** Atelje AL doo  
Kruševačka br.1, Vrnjačka Banja
- ODGOVORNO LICE :** Aleksandar Lukić, d.i.g.  
Licenca br. 311 0642 03  
Pečat : Potpis:

**BROJ TEH.DOKUMENTACIJE :** P – 4 - 11 / 15

Vrnjačka Banja

18.novembar 2015

**PROJEKAT :** Urbanistički projekat  
**OBJEKAT :** Supermarket sa pekarom , tržni centar sa kafe restoranom  
I komercijalni objekat kompatibilne namene  
K.P. br. 64, K.O. Vršac  
**NARUČILAC :** AD "HEMOFARM" ,  
Ul. Beogradski put bb , Vršac

Odgovorni urbanista , koji je Rešenjem odredjen za odgovornog urbanistu Urbanističkog projekta za izgradnju kompleksa sa sledećim objektima : supermarket sa pekarom , tržni centar sa kafe restoranom i komercijalni objekat kompatibilne namene , na K.P.br. 64 , koja je projektom parcelacije podeljena na K.P. br.64/A i 64/B , K.O.Vršac

**Vanja Milojković , d.i.a.**

### **I Z J A V L J U J E M**

da je Urbanistički projekat za izgradnju kompleksa na K.P.br. 64 (64/A i 64/B), K.O. Vršac uradjen u skladu sa Zakonom o planiranju I izgradnji objekata Republike Srbije ( "Službeni glasnik RS" br.72/09,81/09-ispravka,64/10-US,24/11, 121/12,42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 I 145/14 )

**ODGOVORNI URBANISTA :** Vanja Milojković , d.i.a.  
Licenca br. 200 1289 11  
Pečat : Potpis:

**BROJ TEH.DOKUMENTACIJE :** P - 4 - 11 / 15

Vrnjačka Banja

18.novembar 2015

### UVODNE NAPOMENE

#### 1.1 Pravni i planski osnov za izradu Urbanističkog projekta:

##### **Pravni osnov :**

Izradi Urbanističkog projekta pristupa za potrebe izgradnje supermarketa sa pekarom, tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnog objekta kompatibilne namene na K.P. br. 64 , koja je projektom parcelacije podeljena na K.P. br. 64/A I 64/B , K.O. Vršac .

Naručilac projekta , **AD " Hemofarm " Vršac** je dobio Informaciju o Lokaciji izdatu od strane Opštinske uprave Opštine Vršac , Odeljenja za urbanističko - građevinske i imovinsko - pravne poslove , broj 353-139/2015-IV-03 od 15.09.2015.godine

Izradi Urbanističkog projekta za gradnju kompleksa sa navedenim objektima na K.P. br. 64 , K.O. Vršac pristupa se na osnovu izdate Informacije o Lokaciji .

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa :

- čl.60, 61 i 65 Zakona o planiranju I izgradnji objekata Republike Srbije ( "Službeni glasnik RS" br.72/09,81/09-ispravka,64/10-US,24/11, 121/12,42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 I 145/14 )
- Generalnim Planom Vršac (Sl.list Opštine Vršac br.16/2015 )

##### **Planski osnov :**

Urbanistički projekat predstavlja dalju razradu postojećih važećih planova područja obuhvaćenim Urbanističkim projektom , a u skladu sa važećim planovima šire prostorne celine :

- Generalni Urbanistički Plan Vršca (Sl.list Opštine Vršac br.16/2015 )

#### 1.2 Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta :

##### **Povod**

za izradu Urbanističkog projekta je pokrenuta inicijativa od strane Naručioca , za izgradnju neophodnih sadržaja kompleksa maloprodajnih objekata koji su u neposrednoj blizini novoizgrađene zelene pijace , sa namenom maloprodaje sa komercijalnim objektom kompatibilne namene , a u cilju razvoja i formiranja kompleksne celine sa što bogatijom trgovačkom ponudom celokupne opštine. Naručilac projekta je na osnovu navedene inicijative prikupio potrebnu dokumentaciju za izradu Urbanističkog projekta kako bi se na novoformiranim parcelama organizovali svi neophodni sadržaji , koji su razvrstani u dve celine .

Povod za izradu Urbanističkog projekta je trenutno neadekvatno uređenje i neracionalno korišćenje predmetnog prostora , koji se nalazi u granicama Generalnog Urbanističkog Plana Vršca i to u zoni sever – radna zona , a u kojoj je predviđena izgradnja objekata male privrede i tercijarnih delatnosti .

##### **Cilj**

izrade Urbanističkog projekta je prenamena prostora tj. privodjenje predmetnog prostora planiranoj nameni , na osnovu pokrenute inicijative od strane Naručioca projekta , a u skladu sa Generalnim urbanističkim planom opštine Vršac.

Iz navedenog proizilazi da je osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta prenamena zahvaćenog područja koji se sastoji od travnatih i popločanih terena sa potpuno ili delimično



urušenim objektima , u prostor sa komercijalnim objektima , a u sve u cilju kvalitetnijeg iskorišćenja prostora . To podrazumeva urbanističko - arhitektonsko rešenje planirane izgradnje na datoj lokaciji , tj. plansko uređenje zahvaćenog područja i bliže utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova za lociranje, oblikovanje i izgradnju planskih sadržaja , kao i njihovo povezivanje sa širim okruženjem.

### 1.3 Granice zahvaćenog područja Urbanističkog projekta :

Granica zahvaćenog područja Urbanističkim projektom predstavljaju granice postojeće parcele odnosno novoformiranih građevinskih parcela za gradnju :

parcele 64/A sa objektom supermarketa sa pekarom, odnosno 64/B sa objektom tržnog centra sa kafe rektoranom i komercijalnim objektom kompatibilne namene . Zahvaćeno područje projekta ima nepravilnu geometrijsku formu. Obuhvaćen je prostor oivičen Ul.Nikole Neškovića sa jugozapadne strane , susednom parcelom KP.br. 69/1 sa istočne strane , susednom parcelom 68/1 sa severne i zapadne strane . U grafičkom delu projekta date su koordinate prelomnih tačaka duž granica parcele, kao i koordinate prelomnih tačaka granica izmedju novoformiranih parcela u granicama parcele KP. br.64 . Namena ove zone prema Generalnom urbanističkom planu opštine Vršac (Sl.list Opštine Vršac br.16/2015 ) je izgradnja poslovnih , proizvodnih i skladišnih objekata kao i poslovno - proizvodno skladišnih , proizvodno skladišnih i sličnih objekata . Navedeno područje je obuhvaćeno Generalnim planom opštine Vršac kao što je već navedeno i prema planu obuhvata područje koje pripada radnoj zoni sever .

### 1.4 Urbanističke obaveze :

Urbanističkim obavezama za zahvaćeno područje Urbanističkim projektom smatraju se važeći urbanistički planovi i dozvole kojima nije istekao rok važenja , a to su :

-Generalni Urbanistički Plan Vršac ( " Sl.list Opštine Vršac " br. 16/2015)

-Informacija o lokaciji za K.P.br.64 K.O. Vršac , Opštinske uprave Opštine Vršac , Odeljenje za urbanističko - građevinske i imovinsko-pravne poslove , broj 353-139/2015-IV-03 od 15.09.2015.godine

### 1.5 Programske postavke :

Osnovne smernice za izradu Urbanističkog projekta date su :

-kroz Informaciju o lokaciji, a u skladu sa važećim Generalnim Urbanističkim Planom Vršca ( " Sl.list Opštine Vršac " br. 16/2015 )

Uslovi za lokaciju preuzeti su iz navedenih dokumenata .

Celina odnosno zona : Severna radna zona , zona male privrede I tercijarnih delatnosti , blok br 123 .

Namena : prostor je namenjen prvenstveno privrednim aktivnostima . U okviru parcele dozvoljena je izgradnja : poslovnih , proizvodnih I skladišnih objekata , kao I izgradnja u kombinacijama .

Parkiranje: preporuka minimalne veličine parking mesta je 2.50x5.00m ili druga u zavisnosti od vrste parkiranja, minimalna širina saobraćajnice za kolski prilaz je 4.00m' sa minimalnim unutrašnjim radijusom od 7.00m' a za pešački prilaz 1.50m'.

Minimalna širina saobraćajnice je 3.50m sa unutrašnjim radijusom krivine od 7.00m tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova .

Pravila gradjenja: Max.indeks izgradjenosti je 2.10 , a maksimalni stepen zauzetosti parcele 70% ; maks. spratnost za poslovni objekat je P+2+Pk ; a za pomoćne objekte maksimalna spratnost je P ; trotoari širine 0.8-1.2m' uz saobraćajnice , instalacioni podzemni koridori ispod trotoara.

Procenat zatravljenih površina prema GUP-u je 20%.

Položaj objekata na građevinskoj parceli : Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu ( u okviru parcele ) . Uz glavne objekte na građevinskoj parceli u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata : ostave , tipske transformatorske stanice , ograde , bunari I sl.

## **Zaključak:**

Na osnovu analize podataka iz postojeće namene I fizičke strukture lokacije u širem smisu , kao I na osnovu podataka iz Informacije o lokaciji , parcela zahvaćena Urbanističkim projektom K.P. br. 64 (projektom parcelacije podeljena na parcele KP.br 64/a I 64/b ), K.O. Vršac odgovara planiranoj nameni male privrede I tercijarnih delatnosti u predmetnoj zoni .

Iz svega navedenog proizašao je sledeći funkcionalni koncept projekta :

-na užem zahvaćenom području ,odnosno na K.P. br. 64,K.O.Vršac biće formirane dve urbanističko arhitektonske celine :

1- građevinska parcela (KP.br .64/A) za izgradnju supermarketa sa pekarom

2- I građevinska parcela (KP.br .64/B) za izgradnju tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnim objektom kompatibilne namene sa svim pratećim sadržajima ;

-organizacija dvorišta radnog kompleksa je usmerena ka severnoj odnosno zapadnoj strani

-građevinska linija sa severne I zapadne strane parcele K.P.br .64 je 6.00 m' udaljena od granice parcele zbog omogućenog kružnog toka saobraćaja , a sa istočne I južne strane udaljena je 5.0m' od granice parcele .

-u okviru kompleksa građevinska linija je od regulacione linije odmaknuta 5.00m duž ul.Nikole Neškovića .

-osnovna namena objekata je privredna ( maloprodajna ) , a sve u u funkciji celokupnog kompleksa , dok je deo objekata supermarketa sa pekarom I tržnog centra sa kafe restoranom namenjen skladišnim , kao I tehničkim prostorijama (prostorije za razvodne ormare elektroinstalacija , za video nadzor I sl.)

-spratnost novoplaniranih objekata :

– supermarketa sa pekarom je Pr+1S,

– objekta tržnog centa sa kafe restoranom I komercijalnog objekta je prizemlje Pr .

-gradjenje objekata u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom funkcijom , a u oblikovnom smislu formirati estetski I oblikovno usaglašenu celinu .

-za gradjenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale uz preporuku primene savremenih materijala u skladu sa namenom objekata.

-krovne ravni oblikovati u skladu sa formom objekta , a krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni .

-kako je Vršac zbog svog topografskog položaja permanentno suočen sa viškom atmosferskih voda u cilju smanjenja količine atmosferskih voda potrebno je ozeleniti građevine u meri u kojoj to dozvoljavaju struktura , konstrukcija I dizajn istih . U skladu s tim preporučuje

se izgradnja "ozelenjenih krovova " na objektima , a kako bi se isti i u što većoj meri uklopili u okruženje .

-fasade obraditi savremenim materijalima , pravilnih geometrijskih formi i oblika .

-kolski pristup kompleksu je rešen na sledeći način :

-parceli 64/A odnosno objektu supermarketa sa pekarom se pristupa preko novoformirane pristupne saobraćajnice u delu raskrsnice ul Nikole Neškovića i Djure Cvejića

-parceli 64/B odnosno objektu tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnom objektu kompatibilne namene se pristupa preko novoformirane saobraćajnice koja je upravna na ulicu Nikole Neškovića

-ulaz za pešake u kompleks je preko pešačkih zona duž navedenih novoformiranih saobraćajnica .

-parkiranje je rešeno na sledeći način :

-na parceli 64/A projektovana su parking mesta ispred objekta supermarketa i sa istočne i sa južne strane parcele ;

-na parceli 64/B projektovana su parking mesta ispred objekta tržnog centra upravno na saobraćajnicu unutar parcele ;

-u cilju povezivanja lokacije sa neposrednim okruženjem formirana je kolska i pešačka veza između novoformiranih parcela 64/A i 64/B , kako bi budući korisnici nesmetano mogli da se kreću unutar celokupnog kompleksa .

-u okviru građevinske parcele odnosno u okviru kompleksa neophodno je sva kretanja hendikepiranih sprovesti u skladu sa Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata , kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS" br. 22/2015)

## 1.6 Podloge za izradu Urbanističkog projekta :

Prilikom izrade ovog projekta na raspolaganju je bila sledeća dokumentacija i podloge:

-Kopija plana K.P.br.64 K.O. Vršac , Republičkog geodetskog zavoda\_Službe za katastar nepokretnosti Vršac br.9567-01-25/2015 od 15.09.2015.godine

-Katastarsko topografski plan - overena geodetska podloga zahvaćenog područja za K.P.br.64 K.O.Vršac , uradjena od strane geodetske radnje " Premer " Vršac , od 19.10.2015.godine

-Izvod iz Generalnog Urbanističkog Plana Vršca ( " Sl.list Opštine Vršac " br.16/2015 )

## PRAVILA UREDJENJA

### 2.1 Režim korišćenja zemljišta

Lokacija planiranog kompleksa obuhvata novoformirane katastarske parcele 64/A i 64/B koje su formirane od K.P.br.64, K.O. Vršac projektom parcelacije.

Ukupna površina kompleksa odnosno građevinske parcele KP.br. 64 je 20.281,00 m<sup>2</sup> ( 2ha 02a 81m<sup>2</sup> ).

Projektom parcelacije formirane su parcele :

-64/A površine 10.324,00 m<sup>2</sup> ( 1ha 03a 24m<sup>2</sup> ),

-64/B površine 9.957,00 m<sup>2</sup> ( 99a 57m<sup>2</sup> )

Navedene parcele su predmet Urbanističkog projekta . Urbanističkim projektom je delimično zahvaćena i površina susednih javnih površina regulacionog pojasa ul.Nikole Neškovića i ul.Djure Cvejića, a za potrebe formiranja saobraćajnih priključaka novih građevinskih

parcela .

Urbanistički projekat nakon usvajanja predstavljaće urbanističko - tehnički dokument na osnovu koga će se zahvaćeno područje graditi i uređivati.

Ovim projektom predviđena je izgradnja objekta supermarketa sa pekarom na parceli 64/A , odnosno objekta tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnog objekta kompatibilne namene na parceli 64/B , kao i uređenje građevinskog zemljišta , što podrazumeva njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne i pripremne radove , a opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

## 2.2 Namena i karakter prostora

Na osnovu usvojenog koncepta, na zahvaćenom području , formira se jedna urbanistička celina koja bi bila integrisana u ovoj zoni naselja zajedno sa izgrađenim objektom zelene pijace ( veletržnice ) . Navedena celina bi svojim sadržajima upotpunila ponudu za buduće korisnike preko svojih sadržaja supermarketa sa pekarom, tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnog objekta kompatibilne namene .

Planirane su dve pojedinačne celine unutar kompleksa a to su :

**A**-parcela 64/A sa objektom supermarketa sa pekarom

**B**-parcela 64/B sa objektom :

-B.1 tržnog centra sa kafe restoranom i

-B.2 komercijalnim objektom kompatibilne namene

Projektom se predviđa urbanističko arhitektonska razrada predmetne lokacije , sa svim neophodnim sadržajima i objektima propisanim za ovakav kompleks, uređenje parcele sa prilazima i opremanje infrastrukturom, što podrazumeva i priključenje na postojeću mrežu u skladu sa uslovima izdatim od nadležnih službi , a sve u skladu sa namenama propisanim za datu lokaciju važećim Generalnim Planom Vršac ( " Sl.list Opštine Vršac " br. 16/2015 )

Planirani sadržaji smešteni su u okviru dve novoformirane katastarske parcele K.P. br. 64/A i 64/B , K.O. Vršac.

Urbanističkim projektom planira se uređenje građevinskih parcela i gradnja navedenih objekata sa svim pratećim površinama i sadržajima , kolskim i pešačkim prilazima , saobraćajnim i manipulativnim površinama , zelenim površinama , površinama za parkiranje i pratećom mrežom infrastrukture .

**A.** Na parceli 64/A objekat supermarketa sa pekarom projektovan je kao spratni objekat prilično homogenog volumena .Visina venca duž celog objekta iznosi cca 8.00m' . Na parceli su predviđeni prostori za dizel agregat,trafostanica ,prostor za kontejnere i za odlaganje ambalaže. Osnova objekta je pravougaona sa aneksom na bočnoj zapadnoj strani objekta za dostavu robe sa pristupnom rampom. Dominantna funkcija je prodajni prostor . U sklopu prodajnog prostora predviđen je prostor pekare . Na ulazu u objekat planirana je prostorija za povrat plastične /pet / i staklene ambalaže. Magacinski prostor sa komorama za zamrzavanje kao i kontrolisani režim nalazi se na podužnoj i bočnoj strani objekta . Na spratu su predviđene kancelarije , server soba, ostava , toaleti igarderobe za zaposlene . Objekat je projektovan sa jednovodnim krovom malog nagiba , zidanom konstrukcijom koja je malterisana , i kompozitno aluminijumski obloženim zabatom i strehom. Za potrebe investitora predviđeni su i prateći sadržaji tipa dizel agregata na severnomzapadnom delu parcele 64/A , trafostanica , prostor za kontejnere , ambalažu i slično.

**B.** Na parceli 64/B objekat tržnog centra sa kafe restoranom projektovan je kao prizemni objekat homogenog volumena , kao i prateći objekat čija je funkcija kompatibilna sa funkcionisanjem tržnog centra . Objekat tržnog centra čini jedan volimen sa nadstrešnicama duž ulične i zadnje fasade objekta. Visina venca duž celog objekta je cca 7.00m.

Komercijalni objekat kompatibilne namene je rešen kao perionica za istovremeno samousužno pranje automobila na četiri pozicije . Visina natkrivenog dela objekta je cca 4.50m'.

Za potrebe investitora predviđeni su i prateći sadržaji tipa dizel agregata na severnom delu parcele 64/B i prostora za kontejnere na samom ulazu u parcelu iz ul. Nikole Neškovića .

Na parceli KP.br.64 ( 64/B ) nalazi se postojeće trafostanica koju je potrebno rekonstruisati za potrebe objekata tržnog centra i komercijalnog objekta , a ukoliko se ukaže potreba zbog racionalizacije troškova istu je potrebno izmestiti u okviru granica parcele na severnoj strani .

Glavne zone objekta tržnog centra sa kafe restoranom su 8-10 lokala -prodavnica , caffe restoran i tehničke prostorije sa prostorijama za osoblje i zajedničkim toaletima za korisnike .

Radi organizacije dopremanja i prijema robe sa severne strane objekta isprojektovana je interna saobraćajnica sa mogućnošću okretanja kamiona i nesmetanog kretanja vatrogasnog vozila u jednom smeru.

Na fasadi objekta predviđene su aplikacije za postavljanje reklamnih panela , dok je na krovu objekta predviđeno pored reklama i postavljanje drugih uređaja za mašinske instalacije. Fundiranje objekata će biti u svemu prema uslovima geomehanike .

Na zapadnom delu parcele predviđena je izgradnja komercijalnog objekta kompatibilne namene kome se pristupa sa novoprojektovane saobraćajnice koja je upravna na ulicu Nikole Neškovića . Sam objekat je sa nadstrešnicom koja je u odnosu na gradjevinsku liniju sa zapadne strane parcele moguće isturiti za dozvoljenih 120cm. Konstrukcija komercijalnog objekta je čelična zaštićena protivpožarnim premazima kojima će se postići propisana otpornost prema požaru .

#### **Tabelarni prikaz zahvaćenih površina :**

GRADJEVINSKA PARCELA K.P.BR.64 P=20.281,00m<sup>2</sup> podeljena je projektom parcelacije na :

-PARCELA **64/A**.....**10.324,00m<sup>2</sup>** (100%)

A- BRUTO POVRŠINA .....**2.365,39m<sup>2</sup>** (22.91%)

- prizemlje supermarketa.....2.353.87m<sup>2</sup> (22.80%)

- trafostanica.....11.52m<sup>2</sup> ( 0.11%)

- SLOBODNE (POPLOČANE / ASFALTIRANE)POVRŠINE.....**5.877,96m<sup>2</sup>** (56.93%)

– parking prostori.....1.924,12m<sup>2</sup> (18.64%)

– asfaltirane površine za saobraćaj .....3.463,80m<sup>2</sup> (33.55%)

– pešačke staze .....490,04m<sup>2</sup> ( 4.74%)

- ZATRAVNJENE POVRŠINE.....**2.081,55m<sup>2</sup>** (20.16%)

**UKUPNO SLOBODNE POVRŠINE NA PARCELI 64/A :.....7.959,51m<sup>2</sup>(77.10%)**

Ukupnu površinu parcele 64/A čine površine prizemlja objekata 22.91% , zatravljene površine 20.16% i slobodne popločane površine 56.93% .

-PARCELA <b>64/B</b> .....	<b>9.957,00m<sup>2</sup></b> (100%)
B- BRUTO POVRŠINA OBJEKATA NA PARCELI .....	<b>3.244,47m<sup>2</sup></b> (32.58%)
– B.1. Objekat tržnog centra sa kafeom.....	2.999,00m <sup>2</sup> (30.12%)
– B.2. Komercijalni objekat kompatibilne namene.....	230,32m <sup>2</sup> ( 2.31%)
– B.3. Postojeća trafostanica.....	15,15m <sup>2</sup> ( 0.12%)
- SLOBODNE (POPLOČANE / ASFALTIRANE)POVRŠINE.....	<b>4.716,94m<sup>2</sup></b> (47.38%)
– parking prostori.....	1.007,58m <sup>2</sup> (10.12%)
– popločane/asfaltirane površine za saobraćaj .....	2.942,25m <sup>2</sup> (29.55%)
– pešačke staze .....	767,11m <sup>2</sup> ( 7.71%)
– ZATRAVNJENE POVRŠINE.....	<b>1.995,59m<sup>2</sup></b> (20.04%)

**UKUPNO SLOBODNE POVRŠINE NA PARCELI 64/B :.....6.712,53m<sup>2</sup>(67.42%)**

Ukupnu površinu parcele 64/B čine površine prizemlja objekata 32.58% , zatravnjene površine 20.04% i slobodne popločane površine 47.38% .

## 2.3 Opis potrebnih radova na postojećim objektima i sadržajima

U okviru zahvaćenog područja Urbanističkog projekta postoje građevinski objekti koji su delimično ili potpuno urušeni . Površina uknjiženih objekata je 3.134,00m<sup>2</sup> . Objekti su bili namenjeni potrebama ranijeg proizvodnog kompleksa i isti su prikazani u Listu nepokretnosti . Obzirom da su postojeći objekti neadekvatni u odnosu na planiranu namenu, odnosno da su delimično ili potpuno urušeni , predviđa se njihovo kompletno rušenje i raščišćavanje lokacije u svemu prema Zakonu o planiranju i izgradnji objekata Republike Srbije ( "Službeni glasnik RS" br.72/09,81/09-ispravka,64/10-US,24/11, 121/12,42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 i 145/14 )

## 2.4 Etapno rešenje privodjenja prostora nameni

Sama realizacija Urbanističkog projekta izgradnje kompleksa i svih objekata na parceli K.P.br.64 , odnosno na parcelama K.P.br. 64/A i 64/B , K.O.Vršac , vršiće se kao izgradnja objekata na dve posebne parcele sa medjusobno kompatibilnom namenom i u okviru jednog kompleksa .Izgradnja na parceli 64/B predviđena je u dve faze kao izgradnja objekta tržnog centra i izgradnja komercijalnog objekta kompatibilne namene .

## 2.5 Pravila uređenja neizgrađenih i zelenih površina

Uredjenje neizgrađenih i zelenih površina obuhvata :

### **A**-uredjenje zastrtih površina

Manipulativne površine kao što su kolski prilazi biće zastrti asfaltom ; parking prostore za putnička vozila obraditi asfaltom ili raster pločama ili popločati elementima od betona, prirodnog ili veštačkog kamena ; pešačke površine i staze obraditi asfaltom ili popločavati betonskim pločama ili pločama od prirodnog ili veštačkog kamena ;

### **B**-uredjenje zelenih površina

Minimalni stepen zelenih površina na nivou građevinske parcele je 20% površine parcele.

Ravne krovove u što većoj meri ozeleniti , naravno u meri u kojoj je to ekonomski opravdano ,a kako bi se povećao procenat zadržavanja padavina odnosno vode na krovu sa ciljem da se u što manjoj meri utiče na sveukupni kapacitet atmosferske kanalizacije .

Zelenilo po obodu parcele formirati u grupacijama visokih četinara i lišćara ; unutar parcele projektovati grupacije visokog i niskog parternog zelenila ( žardinjere , cvetne ili travne površine ).Sadnju biljaka na travnatim površinama , drvenastih i žbunastih vrsta vršiti u odnosu na orijentaciju i u grupacijama pravilno raspoređenih zbog formiranja drvoreda .

## 2.6 Odredbe o mrežama saobraćajne , energetske i komunalne infrastrukture :

Sama lokacija kompleksa je izgrađena delimično i delimično komunalno opremljena tj. U neposrednoj blizini je mreža infrastukture prikazana u grafičkom delu Urbanističkog projekta .

Grafički prilog C.2\_ U02 : Prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture

Saobraćajna mreža:

Parcelu K.P. Br. 64 , K.O.Vršac , tangira sa severne strane parcela 68/1 i kanal Mesića potoka a sa južne strane ul.Nikole Neškovića ; sa istočne strane parcela se naslanja na parcelu zelene pijace 69/1 a sa zapadne na parcelu 68/1 . Planirani građevinski kompleks za izgradnju je kao što je već navedeno podeljen na dve celine :

1- celina na parceli 64/A sa objektom supermarketa sa pekarom ima omogućen direktan kolski ulaz/izlaz za dostavna vozila odnosno interventni ulaz / izlaz sa raskrsnice ulica Nikole Neškovića i ul.Djure Cvejića , kao i kolski izlaz/ulaz za korisnike objekta supermarketa preko parcele 64/B . Unutar celine se formira manipulativni prostor za dostavna vozila , parking prostor za korisnike i sl. ;

2- celina na parceli 64/B sa objektom tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnim objektom kompatibilne namene ima omogućen direktan kolski ulaz / izlaz za dostavna vozila iz ulice Nikole Neškovića, kao i kolski izlaz/ulaz za korisnike objekta tržnog centra preko parcele 64/A . Unutar celine se formira manipulativni prostor za dostavna vozila , parking prostor za korisnike i sl. ; Unutar parcele omogućen je kružni tok za protivpožarna vozila .

Kretanje protivpožarnog vozila je predviđeno saobraćajnicama unutar kompleksa koje su naznačene u grafičkoj dokumentaciji , čime je omogućeno gašenje požara sa svih strana objekata.

### **Vodovod i kanalizacija:**

Za potrebe priključenja novih objekata na vodovodnu i kanalizacionu mrežu dati su Tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju , izdati od Preduzeća u društvenoj svojini za komunalne delatnosti " Drugi oktobar " -"EJ Vodovod" , Vršac , broj 52/15 od 10.11.2015 godine .

### **Elektroenergetska mreža:**

Za potrebe priključenja novih objekata na elektroenergetsku mrežu izdati su Uslovi za projektovanje i priključenje Elektroprivrede Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo broj 07.15.-5.30.4.-247697/15-5 od 30.11.2015.godine.

### **Telekomunikaciona mreža :**

Za potrebe priključenja novih objekata na ptt mrežu izdati su Uslovi za izradu lokacijskih uslova za izgradnju kompleksa supermarketa, tržnog centra i komercijalnog objekta " Telekom Srbija " , IJ Pančevo, broj 399563/2-2015-SB od 13.11.2015. godine .

### **Gasifikacija:**

Za potrebe priključenja novih objekata na gasovod izdati su "Tehnički uslovi za gas za izradu urbanističkog i glavnog projekta", izdati od Preduzeća u društvenoj svojini za

### **Ostali uslovi :**

Za potrebe projektovanja izdati su i sledeći uslovi :

-Tehnički uslovi za zaštitu od požara , izdati od Ministarstva unutrašnjih poslova , Sektora za vanredne situacije , odeljenje u Pančevu, 07/24/1/1 broj 217-12604/15-1 od 12.11.2015 godine .

-Sanitarni uslovi za potrebe izdavanja akta o urbanističkim uslovima za izgradnju, Pokrajinski sekretarijat za zdravstvo socijalnu politiku I demografiju , Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo , broj 129-53-01086-2/2015-11 , od 06.11.2015. godine

### **2.7 Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine**

Područje koje se obradjuje potrebno je da zadovolji prema Zakonu , opšte uslove zaštite životne sredine . Obaveza Investitora se odnosi na opšte mere zaštite prirode i životne sredine od posledica neadekvatnog korišćenja. Mere koje su deo Urbanističkog projekta moraju biti ugrađene i u daljem postupku u buduće Projekte za dobijanje dozvole.

### **2.8 Sistem prikupljanja i evakuacije otpada**

Sa ciljem zaštite zemljišta i podzemnih voda od zagađenja potrebno je rešiti sistem prikupljanja i evakuacije otpada sa gradjevine parcele .

Za skupljanje otpadaka postaviti sudove – kontejnere na lokacijama koje treba da su :

- maximalno udaljene od ulaza u pripadajući kompleks 25m , minimalno 5m
- sudove vizuelno sakriti zelenilom ili u boksevima
- sudovima za smeće omogućiti direktan i neometan prilaz za komunalna vozila i radnike, pri čemu ručno guranje kontejnera ne sme biti duže od 15m , po ravnoj podlozi bez i jednog stepenika.
- saobraćajnica predviđena za kretanje komunalnog vozila za odvoz smeća moraju biti sa osovinskim pritiskom od 10 tona.

Evakuacija otpada rešava se saglasno uslovima nadležnog javnokomunalnog preduzeća, planiranjem potrebne količine sudova , kontejnera i vremena njihovog pražnjenja.

### **2.9 Posebni uslovi kojima se javne površine čine pristupačnim osobama sa invaliditetom**

U rešavanju saobraćajnih površina , prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje javnih prostora i objekata primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata , kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS" br. 22/2015).

U skladu sa standardima pristupačnosti osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom , deci i starim osobama na sledeći način:

- visinsku razliku izemlju trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka
- visinske razlike u nivelaciji savladati rampama sa propisanim nagibima i dimenzijama prema Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata , kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS" br. 22/2015)



## **PRAVILA GRADJENJA**

### **3.1 Pravila Urbanističke parcelacije**

Pravila gradjenja utvrdjena Urbanističkim projektom za izgradnju objekata:

- supermarketa sa pekarom na K.P.br.64/A ,
- tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnog objekta kompatibilne namene na K.P.br.64/B ,

K.O.Vršac bazirana su na pravilima uređenja i gradjenja važećeg Generalnog Urbanističkog Plana Vršca ( " Sl.list Opštine Vršac " br.16/2015 ) i na osnovu izdate Informacije o lokaciji za navedenu parcelu, broj 353-139/2015-IV-03 od 15.09.2015.godine .

Koncept planskog rešenja Urbanističkog projekta uslovljen je projektnim zadatkom Naručioca , postojećim stanjem zahvaćenog područja , oblikom i uslovima lokacije i namenom budućeg kompleksa . Formirane dve katastarske parcele imaju zadržane obodne granice a parcela je podeljena na dve sa dve nove medjne linije . Za potrebe realizacije Urbanističkog projekta , katastarske parcele su definisane analitičko - geodetskim elementima , preko prelomnih graničnih tačaka parcela .

Grafički prilog **C.2\_04** - Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja .

### **3.2 Pravila Urbanističke regulacije**

#### **Vrsta i namena objekta:**

Osnovna namena novoformiranog urbanističkog kompleksa data je u skladu sa Informacijom o Lokaciji broj 353-139/2015-IV-03 od 15.09.2015.godine i Generalnim Urbanističkim Planom Vršca ( " Sl.list Opštine Vršac " br. 16/2015 ).

#### **Tip izgradjenosti :**

Na gradjevinskim parcelama planirana je izgradnja nekoliko objekata u cilju ispunjavanja funkcije celokupnog kompleksa . Objekti su različite spratnosti i to :

- na parceli br. 64/A objekat supermarketa..... spratnosti Pr+1S
- na parceli br. 64/B objekat tržnog centra.....spratnosti Pr
- na parceli br. 64/B komercijalni objekat..... spratnosti Pr

Nije predviđena izgradnja podzemnih objekata .

#### **Zadati urbanistički parametri :**

- maksimalni indeks izgradjenosti .....2.1
- maksimalna visina objekata : poslovni P+2+Pk, skladišni P.
- minimalni procenat zelene površine na parceli .....20%
- maksimalni dozvoljeni stepen zauzetosti parcele.....70%

## Postignuti urbanistički parametri prema PDR-u:

PARCELA 64/A.....	<b>10.324,00m<sup>2</sup></b> (100%)
– parking prostori.....	1.924,12m <sup>2</sup> (18.64%)
– asfaltirane površine za saobraćaj .....	3.463,80m <sup>2</sup> (33.55%)
– pešačke staze .....	490,04m <sup>2</sup> ( 4.74%)
– zatravnjene površine.....	2.081,55m <sup>2</sup> (20.16%)
	<b>7.959,51m<sup>2</sup> ( 77,10%)</b>
– planirana bruto površina prizemlja supermarketa.....	2.353,87m <sup>2</sup>
– planirana bruto površina sprata supermarketa.....	303,24m <sup>2</sup>
– planirana bruto površina prizemlja trafostanice.....	11,52m <sup>2</sup>
	<b>2.668,63m<sup>2</sup></b>
– bruto površina svih nadzemnih etaža (priz.+sprat+ts).....	2.668,63m <sup>2</sup> (25.85%)
– planirana površina projekcije objekata:	
supermarketa .....	2.465,51m <sup>2</sup>
trafostanice .....	11,52m <sup>2</sup>
	<b>2.477,03m<sup>2</sup></b>
– <b>indeks izgradjenosti</b> (max 2.1).....( 2668,63+5.877,96 ) /	
10.324,00= <b>0.8278</b>	
– <b>stepen zauzetosti</b> ( max 70%).....	2477,03*100/10.324,00m <sup>2</sup> ( <b>23.99%</b> )
PARCELA 64/B.....	<b>9.957,00m<sup>2</sup></b> (100%)
– parking prostori.....	1.007,58m <sup>2</sup> (10.12%)
– popločane/asfaltirane površine za saobraćaj .....	2.942,25m <sup>2</sup> (29.55%)
– pešačke staze .....	767,11m <sup>2</sup> ( 7.71%)
– zatravnjene površine.....	1.995,59m <sup>2</sup> (20.04%)
	<b>6.712,53m<sup>2</sup> ( 67,42%)</b>
– planirana bruto površina svih nadzemnih etaža :	
B.1. Objekat tržnog centra.....	2.999,00m <sup>2</sup> (30.12%)
B.2. Komercijalni objekat kompatibilne namene.....	230,32m <sup>2</sup> ( 2.31%)
B.3. Postojeća trafostanica.....	15,15m <sup>2</sup> ( 0.15%)

– planirana površina projekcije objekta:

B.1. Objekat tržnog centra.....3.692,90m<sup>2</sup>

B.2. Komercijalni objekat kompatibilne namene.....230,32m<sup>2</sup>

B.3. Postojeća trafostanica.....15,15m<sup>2</sup>

**3.938,37m<sup>2</sup>**

– **indeks izgradjenosti** (max 2.1).....( 3244,47+4.716,94 ) / 9957,00=**0.799**

– **stepen zauzetosti**( max 70%).....3938,37\*100 / 9957,00m<sup>2</sup>(**39.55%**)

### **Urbanistička mreža linija :**

#### **REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE**

Urbanističkim projektom za izgradnju kompleksa koji se sastoji od dve celine na K.P. br. 64 ( odnosno K.P. br. 64/A i 64/B ) , K.O.Vršac definiše se regulaciono i nivelaciono rešenje kompleksa tj. građevinskih parcela . Kroz Urbanistički projekat definisane su granice zahvata projekta , tj. granice građevinskih parcela namenjenih za izgradnju kompleksa.

Regulaciona linija ka susednoj saobraćajnici se zadržava kao i postojeće katastarske medje. Parcela K.P. br. 64 je projektom parcelacije podeljena na dve , sa dve medjne linije koje su određene sa tri analitičke tačke koje su navedene u projektu.

Gradjevinske linije planiranih objekata u okviru kompleksa ka susednoj saobraćajnici Nikola Nešković i gradjevinske linije prema ostalim parcelama se formiraju u odnosu na postojeću regulacionu liniju saobraćajnice Nikole Nešković , odnosno u odnosu na ostale granice parcele .

Rastojanje izmedju građevinskih i regulacione linije odnosno granica parcele je definisano projektom .

Generalnim urbanističkim planom data su minimalna rastojanja izmedju građevinskih i regulacionih linija odnosno granica parcele .

#### **POLOŽAJ OBJEKATA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRADJEVINSKE PARCELE**

Položaji objekata definisani su građevinskim linijama .

Projektom su planirane sledeće građevinske linije :

-građevinska linija može prema Planu u odnosu na regulacionu liniju da bude odmaknuta za minimalno 5.00m';u skladu sa navedenim gradj.linija je postavljena na udaljenosti od 5.00m'.

- sa severne i zapadne strane parcele rastojanje izmedju granice parcele i građevinske linije je 6.00m' zbog omogućenog kružnog toka saobraćaja ;

- na istočnoj i južnoj strani parcele rastojanje izmedju građevinske linije i granice parcele je 5.00m'

#### **NIVELACIONI ELEMENTI**

Nivelacija uredjenog prostora definisana je u odnosu na nivelete i nagibe susednih ulica odnosno novoprojektovanog kružnog toka na raskrsnici ulica Nikole Neškovića i Djure Cvejića. Kao polazna kota uzeta je kota ulice Nikole Neškovića ( 86.20\_data u GUP-u ) na

mestu novoprojektovane ulice za snabdevanje koja je upravna na navedenu ulicu , odakle je i planiran glavni ulaz u kompleks parcele 64/B ,dok je ulaz na parcelu 64/A preko kružnog toka i vezan je za niveletu istog (86.40\_prema GUP-u ). Sve navedene kote kroz dalju realizaciju projekta i rekonstrukciju saobraćajne mreže će biti proverene i korigovane u skladu sa mogućnostima nivelacije na osnovu rezultata geomehaničkog elaborata. Sve ostale kote računaju se u odnosu na ove polazne kote.

#### NAPOMENA :

Prikazani objekti u Urbanističkom projektu su sa pretpostavljenim gabaritima - u toku izrade Projekata za građevinsku dozvolu moguća su manja odstupanja - povlačenja gabarita unutar građevinskih linija , a u skladu sa propisanim indeksima izgradjenosti i stepenom zauzetosti za predmetnu lokaciju.

#### **Uslovi izgradnje objekata na parceli :**

##### PRAVILA POSTAVLJANJA OBJEKATA

Planirani objekti u okviru kompleksa postavljeni su unutar prostora koji je oivičen sa svih strana navedenim građevinskim linijama.

Grafički prilog C.2\_U04 - Planirano situaciono rešenje sa elementima regulacije, nivelacije i saobraćaja.

##### GABARITI OBJEKATA

Gabariti planiranih objekata su definisani na osnovu potrebnih kapacitete i namena i sledećih su dimenzija:

###### PARCELA 64/A:

- objekat supermarketa .....75,00x33,13m'

###### PARCELA 64/B:

- objekat tržnog centra.....100,65x32,00m'
- komercijalni objekat kompatibilne namene.....18.00x5.50m'

Planirani gabariti dati Urbanističkim projektom su pretpostavljeni , orijentacioni i mogući gabariti. U daljoj razradi tehničke dokumentacije nisu obavezujući i dozvoljena su manja odstupanja , ali unutar definisanih građevinskih linija uz poštovanje propisanih indeksa izgradjenosti i stepena zauzetosti za predmetnu lokaciju.

Projektom nisu predviđeni podzemne etaže.

##### SPRATNOST OBJEKATA

Na osnovu GUP-a predviđena spratnost objekata je data kroz ograničenje visine objekata . Projektom predviđena spratnost za planirane objekte je sledeća :

###### PARCELA 64/A:

- objekat supermarketa.....Pr+1S

###### PARCELA 64/B:

- objekat tržnog centra.....Pr
- komercijalni objekat kompatibilne namene.....Pr

Nije planirana izgradnja podrumskih odnosno suterenskih etaža.

## VISINA OBJEKATA

Projektom predviđena visina za planirane objekte je :

- kota poda prizemlja zbog namene objekata i na parceli 64/A i na parceli 64/B i potrebe za korišćenjem kolica za kupovinu nije uzdignuta od kote terena
- projektovana visina objekata je :

NA PARCELI 64/A:

- objekat supermarketa.....+7.57m' (+5.14m')

PARCELA 64/B:

- objekat tržnog centra.....+7.00
- komercijalni objekat kompatibilne namene.....+4.20

## OBEZBEDJENJE PRISTUPA PARCELI , POLOŽAJ ULAZA I PARKIRANJE

Predmetne parcele imaju omogućen direktan pristup sa susednih javnih saobraćajnica Ul.Nikole Neškovića i ul. Djure Cvejića , i na celom kompleksu je omogućen kružni tok za kretanje požarnog vozila .

Širina saobraćajnice na parceli 64/A je 9.00m' a dok je ulazno/izlana saobraćajnica na parceli 64/B koja je u direktnoj vezi sa ul.Nikole Neškovića širine 5,50m' .

Na zelenim površinama i duž granica parcele i parkinga sa severne i severozapadne strane kompleksa predviđeni su drvoredi kao zaštita od dominantnih severozapadnih vetrova.

Snabdevanje objekta supermarketa na parceli 64/A omogućeno je preko ulazno / izlazne saobraćajnice koja je u direktnoj vezi sa planiranim kružnim tokom na navedenoj raskrsnici ul. Nikole Neškovića i Djure Cvejića , dok je istovar predviđen na delimično spuštenom terenu za istovar na severozapadnoj fasadi objekta .Sa prethodno pomenutog ulaza/izlaza formira se interna saobraćajnica unutar kompleksa.

Snabdevanje objekta tržnog centa i komercijalnog objekta na parceli 64/B omogućeno je preko ulazno / izlazne saobraćajnice koja je u direktnoj vezi sa ul. Nikole Neškovića .Sa ovog ulaza formira se interna saobraćajnica unutar kompleksa koja se nadovezuje i na ulazno/izlaznu saobraćajnicu parcele 64/A ; tako da je omogućeno kretanje korisnika izmedju svih objekata unutar granica celokupnog kompleksa .

Pešački ulazi u sve objekte planirani su , u skladu sa namenom :

-na parceli 64/A u objekat supermarketa ulaz je centralizovan na jednom mestu za dolazak korisnika a istočnoj strani objekta , dok je istovar je na severnoj strani objekta

-na parceli 64/B u objekat tržnog centra postoje zasebni ulazi za svaki lokal na južnoj fasadi dok je na severnom delu parcele predviđen istovar ; ulaz u komercijalni objekat kompatibilne namene je centralizovan na jednom mestu za dolazak korisnika preko pristupnih saobraćajnica.

Nivelacioni elementi planiranih saobraćajnica - manipulativnog prostora definisani su u odnosu na nivelete i nagibe susednih saobraćajnica a koje će biti korigovane kroz dalju rekonstrukciju saobraćajne mreže .

Projektom je predviđen sledeći broj parking mesta :

NA PARCELI 64/A:

- za objekat supermarketa sa pekarom.....140PM

PARCELA 64/B:

- objekat tržnog centra sa kafe restoranom I komercijalni objekat kompatibilne namene .....80PM

Ukupan broj parking mesta je 220 P.M , čime se zadovoljava preporuka iz plana da je potreban broj parking mesta 45/1000m2 obzirom da je ukupna površina prodajnog prostora namenjenog trgovini na celom kompleksu cca 4000 m2 ( neophodan broj parking mesta je  $4 \times 45 = 180$  P.M )

Navedeni broj parking mesta ( 220 P.M ) je obezbedjen unutar samih parcela i parkiranje je rešeno kao upravno - pod uglom od 90 stepeni .

U blizini glavnog ulaza u svaki od objekata na obe parcele predviđen je poseban prostor za parkiranje bicikli , kao i mesta za parkiranje osoba sa invaliditetom ( 5% od ukupnog broja realizovanih parking mesta ) u svemu prema Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata , kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osoba sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS" br. 22/2015)

#### NAČIN POVEZIVANJA SA SUSEDNIM OBJEKTIMA I PARCELAMA

Lokacija za izgradnju kompleksa čine dve celine :

- na K.P.br. 64/A , K.O.Vršac koja kao što je već rečeno svojom regulaciom linijom leži na Ul.Nikole Neškovića, dok je sa severne i zapadne strane naslonjena na parcelu 64/B , a sa istočne strane naslonjena je na izgradjenu parcelu Zelene pijace ;

-na K.P.br. 64/B, koja sa severne i zapadne strane se naslanja na parcelu 68/1 koja takodje pripada prema Gup-u radnoj zoni , sa južne strane se naslanja na parcelu 64/A , a sa istočne strane naslonjena je na izgradjenu parcelu Zelene pijace.

Unutar parcela formirane su interne saobraćajnice predviđene da imaju funkciju adekvatnog pristupa svim zonama kompleksa .

Ceo kompleks na obe parcele je rešen kao jedna jedinstvena celina sa zajedničkim uredjenim slobodnim i zelenim površinama bez ograda duž granica parcele izuzev niskog rastinja kao vida "žive ograde " .

Navedeni ulazno izlazni kolski pristupi na obe parcele i medjusobna povezanost parcela omogućavaju da ova zona bude što dostupnija korisnicima .

#### NAČIN ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

Na susednim parcelama ne postoje objekti koji mogu biti ugroženi gradnjom objekata unutar opisanog kompleksa.

Najviše strukture ne prelaze visinu veću od 8.00m.

Namena i karakter novoprojektovanih objekata ne ugrožava okolinu .

Sa severne strane predmetne lokacije nalazi se pojas zelenila i isti će se nadovezati na postojeći pojas zelenila duž postojećeg kanala Mesića potoka .

Susedne katastarske parcele , koje su sa objektima istorodne namene , su od predmetne lokacije različite udaljenosti ne manje od cca 20m'.

Na južnoj , jugozapadnoj i jugoistočnoj strani predmetne lokacije, parcele su odvojene od zone stanovanja navedenim ulicama Nikole Neškovića i Djure Cvejića.

Projektom nije predviđeno fizičko ogradjivanje parcele prema susednim parcelama izuzev kao što je navedeno sadnje niskog rastinja po obodu parcele .

Prilikom formiranja gradilišta i tokom izgradnje obezbediti sve objekte na parceli kao i susedne objekte u pogledu statičke stabilnosti.

## MATERIJALI ZA SPOLJNU I UNUTRAŠNJU OBRADU

U izgradnji objekata, obradi fasada i parternog uređenja slobodnih i neizgradjenih površina primeniti savremene materijale. U pogledu zaštite od sunca formirati natkrivene prostore duž objekata. Materijalizacija objekata i elemenata urbanog mobilijara moraju da budu na najvišem nivou obzirom na veliku atraktivnost predmetne lokacije, kao i da svojim kvalitetom odgovaraju zahtevu velikog broja korisnika.

## OBLIK KROVA I KROVNI POKRIVAČ

Krovne ravni oblikovati u skladu sa namenom i proporcijama objekata sa opcijom ozelenjavanja krovova u što većoj meri sa ciljem smanjenja količine atmosferskih voda u samoj kanalizaciji. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od arhitekture objekata.

## ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Objekti su oblikovani u skladu sa funkcijom i trendovima savremene arhitekture, a prema normativima i standardima za ovu vrstu objekata. Objekte svojim volumenom, oblikom i izgledom uskladiti sa namenom i kapacitetima koje imaju.

Arhitekturu objekata prilagoditi potrebi lakog održavanja objekata, higijene u njima i oko njih na svim površinama, a na način kojim će objekti u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu i estetski oblikovanu celinu.

### 3.3 Uslovi za uređenje slobodnih i neizgradjenih površina

Radi unapredjenja kvaliteta životne sredine za datu lokaciju u daljem postupku realizacije Urbanističkog projekta potrebno je uraditi Projekat spoljnog uređenja sa pejzažnom arhitekturom i hortikulturom, kojim će se definisati parterno uređenje slobodnih i neizgradjenih površina, predvideće se elementi urbane opreme i dati Plan ozelenjavanja a po smernicama iz Urbanističkog projekta.

Propisani minimalni procenat za ovu vrstu građevinskih parcela je 20%, a urb. projektom postignut procenat zelenila je :

-na katastarskoj parceli broj 64/A 20,16% odnosno 2.081,55m<sup>2</sup>

-na katastarskoj parceli broj 64/B 20,04 %. odnosno 1.995,59m<sup>2</sup>

Sadnju biljaka na travnatoj površini, drvenastih i žbunastih vrsta vršiti u grupacijama pravilno raspoređenih sadnica. Potrebno je da budu sadnice pravilne krošnje i čistog debla, grupisane tako da umanje snagu i brzinu vetra. Unutar kompleksa predvideti zelene površine sa visokim lišćarima i četinarima odnosno manje površine sa niskim lišćarima i četinarima, a sve u skladu sa namenom i adekvatnim načinom korišćenja i održavanja celokupnog kompleksa.

Grafički prilog u projektu list br.C.2\_U03 - Planirano kompoziciono i parterno rešenje kompleksa.

### 3.4 Uslovi priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu

Svi planirani objekti na posmatranom prostoru se priključuju na vodovodnu i kanizacionu mrežu, elektroenergetsku i ptt mrežu, gasovodnu mrežu, a prema važećim tehničkim propisima i standardima, kao i na osnovu navedenih i priloženih uslova nadležnih javnih preduzeća i institucija. U daljoj realizaciji projekta kroz Projekte za građevinsku dozvolu primeniti rešenja koja daju što manju potrošnju energije na godišnjem nivou kako bi se postigli ciljevi energetske efikasnosti ( primeniti pasivne mere - dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija i sl. ). U opremanju objekata koristiti štedljive vodovodne i elektro

instalacije kako bi se realizovala visokoefikasna rešenja.

### **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu :**

Projektom je obezbedjen direktan kolski pristup novoformiranoj parceli 64/A preko kružnog toka na raskrnici ulica Nikole Neškovića i Djure Cvejića , a parceli 64/B iz ulice Nikole Neškovića . Parkiranje je rešeno unutar kompleksa , odnosno formirana je mreža saobraćajnica unutar svake parcele koje se medjusobno nadovezuju jedna na drugu i na taj način je omogućeno nesmetano kretanje korisnika unutar celokupnog kompleksa koja će povezati sam parking sa pešačkim ulazom u kompleks.

Sve saobraćajne površine duž ivice kompleksa definisane su grafičko - geodetskim elementima potrebnim za obeležavanje na terenu .

Kolski prilaz parceli 64/A je širine min 9.00m' sa padom koji prati nivelete ulice i porečnim padom , dok je prilaz parceli 64/B iz ul.Nikole Neškovića min. Širine 5.50m, sa označenim podužnim i poprečnim padom .

Parkiranje je regulisano u granicama parcela i u okviru obuhvata Urbanističkim projektom , a parkinzi su upravni na kolovoz .

Izmedju parkinga i kolovoza nije potrebna denivelacija površina zbog nesmetanog kretanja korisnika sa kolicima za kupovinu .Na mestima prelaza površina sa različitom nivelacijom projektovati samo nužne visinske razlike koje garantuju sigurnost saobraćaja .

Kolovozna površina obradjena je slojem asfalta, dok su manipulativni prostor ,parkinzi i trotoari obradjeni betonskim pločama ili prefabrikovanim elementima , raster elementima ili , pločama od prirodnog ili veštačkog kamena, a na mestu prelaza iz jedne u drugu parcelu pešački prolazi su kontinuirane površine isto obradjene.

### **Uslovi priključenja na vodovodnu mrežu :**

Na osnovu odgovora na Zahtev za izdavanje tehničkih podataka za područje UP-a dati su uslovi . Ovi uslovi u načelu su sastavni deo ovog UP.

#### **VODOVOD**

#### **POSTOJEĆE STANJE**

U ul.Nikole Neškovića postoji vod AC100.Hidrostatički pritisak u mreži je 130mm. Postojeće stanje vodovodne mreže je optimalno .

#### **PLANIRANO STANJE**

Ovim UP dat je predlog priključaka kompleksa na vodovodnu instalaciju tako što su priključak vode planiran na vodovodnu liniju AC100 u ul.Nikole Neškovića . Dovod vode do granice zahvata plana planira se novoprojektovanom ulicom koja je upravna na ulicu Nikole Neškovića kako je to u planskoj dokumentaciji i grafičkom prilogu dato.

Maksimalna potreba za vodom supermarketa je  $Q = 1 \text{ l/sec}$  a maksimalna potreba tržnog centra sa komercijalnim objektom je  $Q = 2 \text{ l/sec}$  .

U planiranim objektima su predviđene zasebne vodovodne mreže : sanitarna i hidrantska . U hidrotehničkom smislu svaki od objekata se tretira kao zasebna celina .Merenje vode će biti u zasebnim vodomernim šahtovima . Vodomerne šahtove planirati u zatravnjenim površinama.

Deo priključka od dovodne cevi do vodomernog šahta projektovati isključivo u pravoj liniji. Nisu dozvoljeni nikakvi horizontalni i vertikalni prelomi na ovom delu mreže.

Priključak objekta supermarketa ostvariti u novoplaniranoj vodovodnoj šahti , smeštenoj na zatravljenoj površini , kao i priključak tržnog centra sa komercijalnim objektom. Presek



priključne cevi mora da zadovolji zajedničke požarne i sanitarne potrebe, a na osnovu hidrauličkih proračuna.

Vodomere smestiti u planirane vodomerne šahtove i dimenzionisati prema preporukama Javnog preduzeća. Postaviti odvojene vodomere za sanitarnu i hidrantsku mrežu.

Maksimalna potreba za hidrantskom vodom supermarketa je  $Q = 15 \text{ l/sec}$  (min 5 bara) a maksimalna potreba tržnog centra sa komercijalnim objektom je  $Q = 15 \text{ l/sec}$  (min 5 bara) . U slučaju nemogućnosti obezbeđenja navedenog pritiska u daljoj realizaciji projekta predvideti potrebne uredjaje za povećanje pritiska .

Na osnovu namene, visine i gabarita objekta predvideti spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu kapaciteta prema važećem pravilniku.

Svi novoplanirani cevovodi sanitarne vode su od PVC ili TPE odgovarajućeg profila , a hidrantska mreža je od pocinkovanih profila.

Projektovanje i izvodjenje novih priključaka na gradsku vodovodnu mrežu je isključivo u nadležnosti Javnog komunalnog preduzeća.

#### KANALIZACIJA

##### *POSTOJEĆE STANJE*

U ul.Nikole Neškovića postoji cevi fi 800mm koja delom prelazi kroz parcelu KP.br.64 . Stari priključci se moraju isključiti na mestu priključenja .Minimalni prečnik priključka je 160mm.Gradska fekalna kanalizacija nije predviđena za priključenje atmosferske kanalizacije .

##### *PLANIRANO STANJE*

UP dat je predlog priključaka kompleksa na fekalnu kanalizaciju .Priključci na fekalnu kanalizaciju biće ostvareni preko fekalne kanalizacije fi 800mm u Ul. Nikole Neškovića koja delom prolazi kroz samu parcelu KP.br.64 . Urbanističkim projektom se predviđa izmeštanje ove kanalizacione cevi kao javne instalacije sa privatne parcele u delu paralelno sa objektima i to na javnu parcelu ili tako da ne ugrožava postojanje objekata definisanim ovim projektom i dobijenim uslovima .Izmeštanje cevi biće definisano posebnim projektom kroz dalju realizaciju UP-a . Priključak na fekalnu kanalizaciju je planiran kako je to naznačeno u grafičkoj dokumentaciji . Dubina ukopavanja cevi treba da je takva da se omogući gravitacioni priključak fekalne kanalizacije na kolektor . UP-om se planira izrada novog kanalizacionog priključka do postojeće cevi. Predlaže se da se kompletan razvod fekalne kanalizacije unutar kompleksa takodje rešava gravitaciono. Predlaže se iskop zajedničkog rova sa vodovodnim priključcima.

Voditi računa o dubini ukopavanja i minimalnim padovima.

Na potrebnim rastojanjima predvideti revizione šahtove.

Urbanističkim projektom je dat predlog priključenja novoplanirane atmosferske kanalizacije na postojeću mrežu koja prolazi kroz samu parcelu pri čemu se u svemu mora ispoštovati Odluku o odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda od 22.12.2005. godine .

Otpadne vode sa zauljenih i zaprljanih površina u daljoj realizaciji Urbanističkog projekta kroz Projekte za građevinsku dozvolu potrebno je tretirati kako ne bi ugrozila kvalitativni sastav budućeg recipijenta .

Na potrebnim rastojanjima predvideti revizione šahtove.

Projektovanje i izvodjenje novih priključaka na gradsku mrežu mora biti u svemu prema uslovima Javnog komunalnog preduzeća.

## **Uslovi priključenja na elektroenergetsku mrežu :**

### *POSTOJEĆE STANJE*

Na prostoru na K.P.br. 64, K.O.Vršac postoji trafostanica koja je u listu nepokretnosti zabeležena kao vlasništvo naručioca UP-a . U ul.Nikole Neškovića ,a u granicama Plana postoji podzemni srednjenaponski kablovski vod označen na Situaciji postojećeg stanja saobraćajne i komunalne infrastrukture .

### *PLANIRANO STANJE*

Priključenje na elektro mrežu izvesti u svemu prema uslovima izdatim od nadležnih službi . Mesto priključenja kompleksa planirati na sledeći način :

- za objekat supermarketa sa pekarom na novoj Trafo stanici predviđenoj na k.p. br.64/A, K.O. Vršac sa pristupom iz priključne saobraćajnice ,
- za objekat tržnog centra sa kafe - restoranom i komercijalni objekat koji su na k.p. br.64/B, u okviru rekonstruisane postojeće trafostanice koja se nalazi u neposrednoj blizini komercijalnog objekta . Ukoliko se zbog racionalizacije izvođenja instalacije ukaže potreba premeštanja pozicije trafo stanice istu postaviti što biže objektu tržnog centra u okviru granica parcele 64/B .

Preporuka je da se merenje utrošene električne energije vrši mernim grupama postavljenim u samim trafostanicama .Mreže graditi na osnovu projekata za građevinsku dozvolu , a u okviru instalacionih koridora .

Za napajanje TK opreme potrebno je obezbediti nezavisno električno brojilo u svemu prema uslovima Telekomu .

Sva kabliranja izvesti u pojasevima regulacije ulica, u zelenim površinama ili duž pešačkih staza na propisanim rastojanjima od drugih podzemnih instalacija..

Očekivana najveća jednovremena odnosno instalisana snaga je sledeća :

- za objekat supermarketa sa pekarom 280kWA ( 420 kWA )
- za objekat tržnog centra sa kafe restoranom 320kWA ( 500 kWA ) .
- za komercijalni objekat kompatibilne namene 80kWA ( 120 kWA ) .

Od trafostanica do razvodnih ormana u objektima potrebno je izgraditi niskonaponsku mrežu potrebnim brojem kablova PP00-AS 4x150 mm<sup>2</sup> .Trasu napojnih kablova predvideti u pojasu regulacije duž novoformirane ulice koja je upravna na ulicu Nikole Neškovića , odnosno u zelenim površinama i duž pešačkih staza na propisanim rastojanjima .Napojne kablove pologati u rovu potrebnih dimenzija , a one koji prolaze ispod kolovoza javnih saobraćajnica , betoniranih , asfaltiranih i popločanih površina položiti u odgovarajućih kablovskoj kanalizaciji . Dubina ukopavanja kablova je 0.8-1.2m. Širina rova zavisi od broja kablova u rovu .

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5 m. Pri ukrštanju sa telekomunikacionim kablovima najmanje rastojanje mora biti veće od 0,5 m, a ugao ukrštanja treba da bude najmanje 30°, po mogućstvu što bliže 90°. Po pravilu elektroenergetski kabl se polaže ispod telekomunikacionih kablova. Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda i kanalizacije. Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne ili kanalizacione cevi treba da iznosi najmanje 0,4 m. Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na rastojanju od najmanje 0,3 m. Ukoliko ne mogu da se postignu prethodno navedeni razmaci, energetski kabl se provlači kroz zaštitnu cev. Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje 0,8 m. Razmaci mogu da se smanje do 0,3 m ako se kabl položi u zaštitnu

cev dužine najmanje 2 m sa obe strane mesta ukrštanja ili celom dužinom paralelnog vođenja. Na mestima ukrštanja cevi gasovoda se polažu ispod energetskog kabla.

Na pogodnom mestu na svakom objektu postaviti razvodni orman (RO) za svaki od objekata. Od RO-a do ostalih pomoćnih razvodnih ormara i potrošača razvod izvršiti prema tehnološkim zahtevima.

Da bi se obezbedilo korišćenje sadržaja u noćnim uslovima izvesti spoljnu rasvetu sa fotometrijskim parametrima datim međunarodnim preporukama. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

U svemu voditi računa o maksimalno dozvoljenom padu napona u instalaciji. Kod izvedene elektroinstalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona dodira).

U tom cilju, poželjno je izvesti povezivanje uzemljivača svih objekata i svih stubova instalacije spoljne rasvete, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm u rovu u zemlji.

### **Uslovi priključenja na telekomunikacionu mrežu :**

#### **POSTOJEĆE STANJE**

Duž ul.Nikole Neškovića položeni su telekomunikacioni kablovi na koji je dozvoljeno priključenje u svemu prema uslovima nadležnih službi a pri čemu se isti ne smeju ugroziti u toku izgradnje .

#### **PLANIRANO STANJE**

Priključenje objekta na telekomunikacionu mrežu izvesti iz TK okna podzemno na postojeću TK kanalizaciju u ulici Nikole Neškovića, u svemu prema uslovima izdatim od nadležnih službi, a u skladu sa potrebama i kapacitetu investitora :

- za objekat supermarketa sa pekarom bakarni vod 10 parica
- za objekat tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalni objekat kompatibilne namene bakarni vod 12 parica.

U prizemlju na pogodnim mestima u objektima ugraditi izvodne telefonske ormare (ITO) kao glavne telefonske koncentracije, opremiti ih rastavnim i instalacionim regletama i iste jasno označiti. ITO ormare obavezno uzemljiti. U objektu supermarketa predvideti mesto za buduću mini telefonsku centralu. (RO maksimalnih dimenzija 90x144x50 cm). Obezbediti napajanje električnom energijom mini telefonske centrale, a za merenje utrošene električne energije obezbediti nezavisno električno brojilo.

Od mesta buduće mini telefonske centrale pa do regulacione linije položiti 2 PVC cevi fi110mm u rovu u zemlji. Od mesta buduće mini telefonske centrale pa do ITO ormara tržnog centra i komercijalnog objekta položiti takođe 2 PVC cevi fi110mm u rovu u zemlji. Cevi kablovske kanalizacije položiti u rovu dubine 0,8m. Pri zatrpavanju rova, 40 cm iznad cevi, duž cele trase treba postaviti plastičnu upozoravajuću traku žute boje ("POZOR PTT kabl" ). Cevi polagati tako da je omogućeno kasnije nesmetano provlačenje TT kablova. Po potrebi izraditi i pomoćna okna 80x100x80 cm. Kroz jednu cev od mesta buduće mini telefonske centrale pa do ITO ormara tržnog centra i komercijalnog objekta postaviti kabl TKDSL 60(58) 10x4x0,4 mm<sup>2</sup> .

Na pogodnim mestima u svakom objektu celokupnog kompleksa postaviti izvodni telefonski orman tipa ITO II kao glavnu telefonsku koncentraciju.

### **Uslovi priključenja na gasovodnu mrežu :**

#### **POSTOJEĆE STANJE**

Na prostoru u granicama Plana izgradjena je distributivna gasovodna mreža. Duž Ul.Nikole Neškovića izgradjen je gasovod sa cevima PE 110mm, sa pritiskom u

distributivnom gasovodu od 1-3 bara . Dozvoljeni maksimalni radni pritisak u unutrašnjoj instalaciji je  $P_{max}=100$  mbar .

#### PLANIRANO STANJE

Celokupan kompleks se može priključiti na izgradjeni gasovod duž novoformirane saobraćajnice koja je upravna na ul.Nikole Neškovića , kako za objekat supermarketa tako i za objekat tržnog centra planiranjem sekundarnih vodova duž ostalih kolskih pristupa .

Za priključenje instalacija centralnog grejanja supermarketa neophodno je izvršiti priključivanje gasne kotlarnice na distributivnu gasovodnu mrežu . Iz navedenih razloga unutar kompleksa predvideti izgradnju gasne instalacije u svemu prema važećim Pravilnicima i Zakonu . Kapaciteti i dimenzije novih priključaka bliže će se odrediti kroz dalju realizaciju UP-a .MRS svakog objekta postaviti u dozvoljenim zonama sigurnosti a prema uslovima datim u Planu ( minimalna udaljenost MRS od trafostanice je 30m').

### 3.5 Uslovi i mere zaštite

#### **Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara :**

Na zahvaćenom području Urbanističkog projekta nema kulturnih dobara koja podležu zaštiti.

#### **Uslovi zaštite i unapredjenja životne sredine :**

Područje koje se obradjuje Urbanističkim projektom ne spada u kategoriju "potencijalno ugroženih delova životne sredine".

#### **Očuvanje prirodnih vrednosti :**

Predmetno područje nije u zoni posebne zaštite , medjutim ove mere se odnose na opštu zaštitu od potencijalnih zagadjenja i to :

##### **ZAŠTITA VODA**

-Urbanističkim projektom se postavlja planski zahtev da je u podzemne i tekuće vode zabranjeno ispuštanje otpadnih voda . Prečišćavanjem otpadnih voda pre nego što se ispuste u vodene tokove , izgradnjom objekata po propisima i njihovim redovnim održavanjem treba postići mere zaštite voda , kao deo mera zaštite životne sredine .

##### **ZAŠTITA ZEMLJIŠTA**

-Zemljište se mora zaštititi od zagadjenih voda i od nepropisnog odlaganja čvrstih otpadnih materija .U tom cilju predvideti dovoljan broj kontejnera i sudova odnosno korpi za otpatke u skladu sa Uslovima dobijenim od strane nadležnih institucija .

##### **ZAŠTITA VAZDUHA**

-Planirani sadržaji i objekti nemaju štetnog uticaja na zagadjenje vazduha izuzev izduvnih gasova motornih vozila korisnika kompleksa .

##### **ZAŠTITA BILJNOG I ŽIVOTINJSKOG SVETA**

-Navedena zaštita nije obuhvaćena Urbanističkim projektom jer se radi o gradskom naseljenom području .

##### **ZAŠTITA OD BUKE**

-Sadržaji koji bi izazvali prekomernu buku na predmetnom području nisu predviđeni .

#### **Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda :**

Zemljotresi , poplave , požari , vetrovi , klizanja terena su najčešći vid nepogoda za koje bi trebalo obezbediti preventivnu i operativnu zaštitu. Pri daljem procesu realizacije projekta pridržavati se u svemu važećih propisa i normativa.

##### **USLOVI ZAŠTITE OD ZEMLJOTRESA**

Tokom izrade tehničke dokumentacije primeniti važeće propise i normative u pogledu zaštite od zemljotresa. Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom se nalazi prema seizmičkoj karti Republike Srbije u pogledu intenziteta zemljotresa u zoni VII stepena MCS skale, pa je prilikom projektovanja objekata neophodna primena propisa o izgradnji na seizmičkom području sa strogim poštovanjem tehničkih mera zaštite.

#### USLOVI ZAŠTITE OD PRIRODNIH RAZARANJA

Sa aspekta zaštite od prirodnih razaranja planiranom razudjenom dispozicijom objekata, malom spratnošću objekata i optimalnim regulacionim širinama ulica i površina za javno zelenilo umanjuje se ugroženost ljudi i dobara u slučaju bilo kakvih razaranja i katastrofa. Obezbedjeni su osnovni uslovi prohodnosti. Planirani procenat zauzetosti i indeks izgradjenosti je povoljan sa stanovišta zaštite od nepogoda. U cilju zaštite od groma na budućim objektima obavezno je postavljanje gromobranske instalacije.

#### USLOVI ZAŠTITE OD POŽARA

Pri projektovanju i gradjenju obavezno se pridržavati svih odredbi Zakona o zaštiti od požara ("Sl. Glasnik RS", BR. 111/2010, 20/2015).

Svi novi objekti moraju biti projektovani i izvedeni u skladu sa uslovima protivpožarne zaštite i u skladu sa namenom (izbor građevinskih materijala, pravilna ugradnja instalacija i sl.)

Veća disperzija objekata zadovoljava uslove preventivne zaštite.

Obavezno je omogućiti nesmetano kretanje i prolazak vatrogasnog vozila sa jedne strane svakog objekta. Projektom je predviđeno sa svih strana. Saobraćajnica za kretanje vatrogasnog vozila mora imati minimalnu širinu 3.50m i visinu prolaza 4.00m, što je potrebno da budu karakteristike označenih delova saobraćajnica unutar kompleksa obzirom da je sa nje moguće prići svim objektima.

Pri projektovanju objekata zaštitu od požara izvesti tako da se obezbedi nemogućnost širenja požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara. Predviđena je protivpožarna zaštita projektovanjem hidrantske mreže.

#### USLOVI ZAŠTITE OD POPLAVA

Zaštita od atmosferskih voda ostvariće se planiranom nivelacijom svih površina ka odvodima i dalje do budućih priključaka na atmosfersku kanalizaciju. Kako je zbog svoje topografije Vršac suočen sa viškom atmosferskih voda potrebno je kroz dalju razradu projektne dokumentacije dimenzionisati mrežu i odvode u skladu sa navedenim, čime bi se omogućilo nesmetano odvodjenje atmosferske vode do recipijenata. Zauljene atmosferske vode u recipijent upustiti nakon adekvatnog tretmana.

#### KLIZANJE TERENA

Pri daljoj realizaciji projekta pridržavati se mera i uslova datih u Geomehničkom elaboratu, a sva istraživanja sprovesti u skladu sa Zakonom. Mere zaštite u slučaju elementarnih nepogoda uglavnom se svode na operativne, a to su organizacija spašavanja, raskrčavanja, zbrinjavanja i sanacije.

#### **Uslovi zaštite od ratnih razaranja :**

U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS" br.111/2009,92/2011 i 93/2012) Urbanističkim projektom su delimično pomenuti uslovi zaštite od ratnih razaranja.

Za potrebe dalje razrade projekta Investitor je u obavezi da pribavi Mišljenje nadležne službe, kojim će se definisati uslovi i zahtevi budućih objekata za potrebe odbrane zemlje.

Osnovna mera civilne zaštite je mera sklanjanja zaposlenih i posetilaca na kompleksu. Ovu meru planirati tako što je potrebno obezbediti sklonišni prostor u okviru kompleksa ili koristiti najbliže zajedničko sklonište, a sve prema uslovima nadležne institucije za dalju realizaciju projekta.

## USLOVI I MERE ZA REALIZACIJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat predstavlja urbanističko - tehnički dokument tj . urbanistički osnov za izgradnju kompleksa supermarketa sa pekarom , tržnog centra sa kafe restoranom i komercijalnog objekta kompatibilne namene , saglasno odredbama Zakona o planiranju I izgradnji objekata Republike Srbije ( "Službeni glasnik RS" br.72/09,81/09-ispravka,64/10-US,24/11, 121/12,42/13-odluka US, 50/13-odluka US,98/13-odluka US, 132/14 I 145/14 ).

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je Urbanistički projekat u skladu sa važećim urbanističkim planom, prostornim planom jedinice lokalne samouprave , odnosno prostornim planom posebne namene ( čl.63 Zakona ) .

Nadzor nad sprovođenjem projekta vršiće Opštinska uprava – Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma.

Projekat stupa na snagu posle usvajanja i potpisivanja od strane Opštinske uprave Opštine Vršac.

**ODGOVORNI URBANISTA :**

Vanja Milojković , d.i.a.  
Licenca br. 200 1289 11  
Potpis:

Pečat :

BROJ.....  
U Vršcu , .....

OPŠTINA VRŠAC

Načelnik Odeljenja za urbanizam , gradjevinarstvo I poslove upravnog nadzora:

---