



MONT METAL SN

ARHITEKTURA - PROJEKTOVANJE - DIZAJN

a: Žarka Zrenjanina 9a, 26300 Vršac, Srbija

t: 062/512-471 e: montmetalsn@gmail.com

mb: 06977839 pib: 100826209 r: 340-11009560-41

del.br. 38.1/2018 datum: 03.2018.	OBJEKAT :	Urbanistički projekat za izgradnju zgrade za kratkotrajni boravak izletnika Po+P+1 u Vršcu, potes Vinogorje, na parceli kat.top.broj 22838 u K.O. Vršac	
PREDMET:		Urbanistički projekat sa idejnim rešenjem	
SADRŽAJ SVESKE:		1 – URBANISTIČKI PROJEKAT 2 – IDEJNO REŠENJE	br. sveske 1
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE :		URBANISTIČKI PROJEKAT	
INVESTITOR:		„VRŠAČKI VINOGRADI“ DOO VRŠAC Svetosavski trg 1, Vršac	
ODGOVORNO LICE:		M.P. _____ Ivan M. Ćirić, direktor	
ODGOVORNI URBANISTA:		M.P. _____ Milorad N. Ćirić, br.licence 200 0247 03	

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1 - URBANISTIČKI PROJEKAT

1.1 - TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Osnov za izradu urbanističkog projekta
Podaci o lokaciji
Podaci o okruženju
Opis i objašnjenje rešenja
Namena i karakteristike prostora i urbanistički pokazatelji
Tabelarni prikaz površina
Izvod iz prostornog plana Vršca
Uslovi priključenja objekta na komunalnu i ostalu infrastrukturu
Opis oblikovnog rešenja
Tehnički opis objekta

1.2 - GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Položaj objekta, izvod iz urbanističkog plana
Regulaciono-nivelaciono rešenje lokacije
Prikaz saobraćaja i sinhron plan infrastrukture

2 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

OBJEKAT A

Situaciono rešenje
Osnova podruma
Osnova prizemlja
Osnova 1.sprata
Osnova krova
Presek 1-1
Presek 2-2
Severna fasada
Istočna fasada
Južna fasada
Zapadna fasada

3 - PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

Informacija o lokaciji

Kopija plana parcele

Katastarsko topografski plan, el.potpisan

Prepis lista nepokretnosti za parcelu 22838

Tehnički uslovi distributera

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000094257323

Регистар привредних субјеката
БД 108244/2014

Дана, 25.12.2014. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC, матични број: 06977839, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Ђирић
ЈМБГ: 2102982870008

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE
MONT METAL SN DOO VRŠAC

Регистарски/матични број: 06977839

и то следећих промена:

Промена датума оснивачког акта:

Уписује се:
17.12.2014. године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Измене оснивачког акта од 17.12.2014 године.
- Измене оснивачког акта - Пречишћен текст оснивачког акта од 17.12.2014 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 22.12.2014. године регистрациону пријаву промене података број БД 108244/2014 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 100666/2014



5000093367498

Дана, 02.12.2014. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC**, матични број: 06977839, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Ћирић
ЈМБГ: 2102982870008

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC

Регистарски/матични број: 06977839

и то следећих промена:

Промена претежне делатности:

Брише се:

7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Уписује се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.11.2014. године регистрациону пријаву промене података број БД 100666/2014 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 29317/2013



5000071085260

Дана, 26.03.2013. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката, који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15, став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN DOO VRŠAC, матични број: 06977839, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милорад Ћирић
ЈМБГ: 2808957782811

доноси

РЕШЕЊЕ

I УСВАЈА СЕ регистрациона пријава у делу који се односи на регистрацију промене података:

- Законски заступници,

на се региструје промена података код: 06977839

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT METAL SN
DOO VRŠAC

Регистарски/матични број: 06977839

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милорад Ћирић
ЈМБГ: 2808957782811
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Ћирић
ЈМБГ: 2102982870008
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

II ОДБАЊУЈЕ СЕ регистрациона пријава у делу који се односи на регистрацију промене података:

- Чланови / удели, Регистрација и објава документа (оснивачки акт), Повећање капитала.

Јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1, тачка 6) и 10) Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.03.2013. године регистрациону пријаву за промену података број БД 29317/2013 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су у делу регистрационе пријаве који се односи на регистрацију промена

- Законски заступници,

испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у ставу 1 диспозитива решења, у складу са одредбом члана 18. Закона.

Ставом II решења одлучено је у складу са одредбом члана 17, став 2. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, тако што је регистрациона пријава одбачена у делу који се односи на регистрацију промена

- Чланови / удели, Регистрација и објава документа (оснивачки акт), Повећање капитала

јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14, став 1, тачка 6) и 10) Закона, из следећих разлога:

Одредбом члана 14, став 1, тачка 6) Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 99/2011) прописано је да по пријему пријаве регистратор проверава да ли су уз пријаву приложени прописани документи.

Одредбом члана 175. Закона о привредним друштвима (Службени гласник РС 36/2011, 99/2011) став 1. прописано је да се удео преноси уговором у писаној форми са овереним потписима преносиоца и стицаоца, а може се пренети и на други начин у складу са законом.

Такође, одредбом члан 34. Правилника о садржини Регистра привредних субјеката и документацији потреној за регистрацију (Сл.гласник РС 6/12) прописано је да се уз пријаву уписа или промене члана у ортачком друштву, командитном друштву и друштву са ограниченом одговорношћу прилаже, између осталог и уговор о преносу удела са овереним потписима чланова друштва или акт који је основ за пренос удела.

Увидом у достављену документацију утврђено је да је подносилац пропустио да достави уговор о преносу удела, имајући у виду да је поднета пријава за промену чланова, услед приступања новог члана као и пријава за промену капитала повећањем неновчаног капитала, који уноси нови члан, те да се пријава одбацује у овом делу као и у делу за регистрацију и објаву оснивачког акта који садржи податке о капиталу и члановима након промене.

Одредбом члана 14, став 1, тачка 10) Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 99/2011) прописано је да по пријему пријаве регистратор проверава да ли је уз пријаву приложен доказ о уплати накнаде за вођење поступка регистрације.

Увидом у поднету документацију утврђено је да је достављен доказ о уплати накнаде у износу од 4.500,00 динара, а не у износу од 5.900,00 динара како је предвиђено Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре

(Службени гласник РС број 5/2012) за регистрацију три благовремене промене и за регистрацију и објављивање оснивачког акта.

Ако подносилац регистрационе пријаве, а у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, у року од 30 дана од дана објављивања овог решења на интернет страни Агенције:

- поднесе регистрациону пријаву за регистрацију података о чијој регистрацији је одлучено ставом II решења,

- достави Уговор о преносу удела са овереним потписима преносиоца и стицаоца (у оригиналу или овереној фотокопији),

- достави доказ о уплати накнаде до износа од 5.900,00 динара (1.400,00 динара), сходно одредби члана 3. став 2. и одредби члана 5. став 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 5/2012),

- плати половину од износа прописане накнаде за регистрацију која је предмет пријаве (2.350,00 динара),

задржава право приоритета одлучивања засновано подношењем пријаве одбачене ставом II решења.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладић Марјов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000045334752

БД 42907/2011

Дана, 09.05.2011 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Милорад Ђирић
ЈМБГ: 2808957782811
Адреса: Банатска 4, Вршац, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE
MONT METAL SN DOO, NOVI BEOGRAD, NEDELJKA GVOZDENOVIĆA 7/III/15**

са матичним бројем 06977839

И то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Недељка Гвозденовића 7/ III/15, Београд-Нови Београд, Србија

Уписује се:

Адреса: Стеријина 34/II спрат, ПЦ Бахус, локал 26 и 27, Вршац, Србија

Промена пуног пословног имена:

Брише се:

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT
METAL SN DOO, NOVI BEOGRAD, NEDELJKA GVOZDENOVIĆA 7/III/15

Уписује се:

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE MONT
METAL SN DOO VRŠAC, STERIJINA 34 II SPRAT, POSLOVNI CENTAR
BAHUS LOKAL 26 I 27

Промена оснивача:

Брише се:

Име и презиме: Сава Николић

ЈМБГ: 1303946870044

Адреса: Недељка Гвозденовића 7/ III/15, Београд-Нови Београд, Србија

Новчани капитал

Уписани у вредности од 4.716,33 EUR

Уплаћени у вредности од 4.716,33 EUR, на дан 30.11.2004

Неновчани капитал

Уписани у вредности од 2.250,94 EUR

Унети у вредности од 2.250,94 EUR, на дан 30.11.2004 (у стварима)

Уписује се:

Име и презиме: Милорад Тирић

ЈМБГ: 2808957782811

Адреса: Банатска 4, Вршац, Србија

Удео: 100,00%

Новчани капитал

Уписани у вредности од 4.716,33 EUR

Уплаћени у вредности од 4.716,33 EUR, на дан 30.11.2004

Неновчани капитал

Уписани у вредности од 2.250,94 EUR

Унети у вредности од 2.250,94 EUR, на дан 30.11.2004 (у стварима)

Промена заступника:

Брише се:

Име и презиме: Нада Николић

ЈМБГ: 1607946719027

Адреса: Недељка Гвозденовића 7/15, Београд (град), Србија

Функција: Директор

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Уписује се:

Име и презиме: Милорад Тирић

ЈМБГ: 2808957782811

Адреса: Банатска 4, Вршац, Србија

Функција: Директор

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.04.2011 усаглашену регистрациону пријаву за промену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, PROMET I USLUGE
MONT METAL SN DOO, NOVI BEOGRAD, NEDELJKA GVOZDENOVICA 7/III/15**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 6.000,00 динара одређена је у складу са одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010).

Поука о правном леку:
Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглов

Na osnovu člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US i 50/2013 - odluka US, 98/2013 – odlukaUS, 132/2014 i 145/2014), donosim:

R E Š E N J E

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije

Urbanistički projekat za izgradnju zgrade za kratkotrajni boravak izletnika Po+P+1 u Vršcu, potoš Vinogorje, na parceli kat.top.broj 22838 u K.O. Vršac, čiji je investitor DOO „VRŠAČKI VINOGRADI“ iz Vršca, ul. Svetosavski trg 1.

Na izradi pomenute dokumentacije učestvovaće odgovorni urbanista:

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

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

Datum: mart 2018.

Odgovorno lice:

Broj: 38.1/2018

Ivan Ćirić, direktor



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милорад Н. Ћирић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2808957782811

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0247 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1 - URBANISTIČKI PROJEKAT

1.1 - TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

- Prostorni plan opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015 i 1/2016)
- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 – ispr., 64/2010 – odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US i 50/2013 - odluka US, 98/2013 – odluka US, 132/2014 i 145/2014)
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS" broj 64/15)

PODACI O LOKACIJI

Izgradnja objekta planira se na katastarskoj parceli br. 22838 u KO Vršac, potes Vinogorje, na građevinskom zemljištu van građevinskog rejonu. Predviđena je izgradnja zgrade za kratkotrajni boravak izletnika Po+P+1. Kompletan objekat se nalazi u unutrašnjosti parcele. Parcela je postojeća (građevinsko zemljište van građevinskog rejonu) i na njoj se nalazi objekat, koji je planiran za rušenje.

Građevinska parcela van građevinskog rejonu kat.top.br. 22838 u KO Vršac, potes Vinogorje, na kojoj je planirana gradnja navedenog objekta, ima površinu od 967m², kako stoji u Prepisu lista nepokretnosti.

Parcela je nepravilnog četvorougaoanog oblika postavljena dužim stranama u pravcu istok-zapad, a kraćim u pravcu severoistok-jugozapad.

Parcela se nalazi na kosom terenu sa padom po kraćoj strani, a prema vinogradima.

Područje obuhvaćeno urbanističkim projektom zahvata parcelu kat. br. 22838 K.O. Vršac, koja predstavlja gradsko građevinsko zemljište van građevinskog rejonu, a okružena je poljoprivrednim zemljištem. Obzirom, da je parcela građevinsko zemljište van građevinskog rejonu i, kao takva, upisana u List nepokretnosti, a prema važećem Prostornom planu opštine Vršac, na njoj je dozvoljena gradnja turističko-rekreativnih kompleksa i objekata u funkciji turizma, pa tako ima mogućnost izgradnje turističkog objekta za odmor i noćenje, tj. za kratkotrajni boravak izletnika.

U blizini se, takođe, nalazi građevinska parcela van građevinskog područja kat.top.br. 22839 istog vlasnika. Obe parcele su okružene poljoprivrednim zemljištem tj. vinogradima.

Građevinska parcela, koja je predmet urbanističkog projekta se graniči sa susednim građevinskim parcelama br. 22837, 22834 i 22832, KO Vršac na kojima postoje izgrađeni porodični stambeni objekti.

PODACI O OKRUŽENJU

Predmetna parcela građevinskog zemljišta van građevinskog rejonu je okružena poljoprivrednim zemljištem sa zasadam vinove loze. Parcele su celovite i velikih površina, osim parcele koja je predmet ovog urbanističkog projekta i obližnje parcele kat.br. 22839 u KO Vršac, koja takođe pripada građevinskom zemljištu van građevinskog rejonu, na kojoj se nalazi objekat.

Parcela kat.broj 22838 se sa severne i zapadne strane graniči sa parcelama br. 22840 i 22837, a sa istočne i južne sa parcelom br. 22834. Parcele sa oznakama kat.top.br. 22834 i 22840 imaju namenu poljoprivrednog zemljišta, a parcela sa brojem 22837 je pristupni put.

OPIS I OBJAŠNJENJE REŠENJA

Kako bi se ispunili uslovi iz Prostornog plana opštine Vršac, ovim Urbanističkim projektom je predviđena razrada postojeće građevinske parcele van građevinskog rejonu, koja bi se ubuduće koristila za kratkotrajni boravak za odmor i noćenje izletnika, a u turističke svrhe, koje pruža zadata lokacija kako blizinu Vršačkih planina, tako i neposrednu blizinu Vršačkih vinograda.

Pristup na javnu površinu se obezbeđuje preko pristupno puta kat.br. 22837 do saobraćajnice.

Planirani objekat je slobodnostojeći većih dimenzija nego što je bio prethodni objekat, koji se ruši. Građevinska linija se u odnosu na regulacionu liniju, sa strane pristupnog puta, nalazi na udaljenosti od 274 – 408cm. Predviđena je izgradnja slobodnostojećeg objekta postavljenog ulaznom fasadom prema pristupnom putu. Obzirom da je teren u padu i nema nikakvih prepreka za izvođenje suterena predviđena spratnost objekta je Su+P+1. Visina objekta prema pristupnom putu je 9,97m mereno od trotoara do najviše tačke objekta (višeg slemena). Na parceli je predviđena izgradnja parking prostora.

NAMENA I KARAKTERISTIKE PROSTORA I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Površina predmetne parcele je 967m². Građevinska bruto površina objekta Po+P+1 je P=473,19m², bruto razvijena građevinska površina (P+1 tj.nadzemni deo) je površine P=322,42m². Površina pod objektom je P=182,00m². Indeks zauzetosti parcele je $182,00\text{m}^2/967,00\text{m}^2=18,80\%$. Indeks izgrađenosti je: $322,42\text{m}^2/967,00\text{m}^2=0,33 < 0,60$. Na parceli je predviđeno parkiranje, a sam dolazak izletnika je obezbeđen u vidu organizovanog prevoza investitora.

Na parceli je obezbeđeno 68% zelene površine, a prema urbanističkom planu je potrebno 30%. Oko objekta se nalaze polpločane staze radi lakšeg pristupa objektu.. Predviđena je sadnja raznolikog visokog i srednjeg zelenila u skladu sa planskim zahtevima. Ostale površine su popločane betonskim pločama postavljenih preko sloja peska i tucanika u vidu kolsko-pešačkih komunikacija.

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA

Pregled površina - PODRUM

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	ZIDOVI	PLAFON
1	vinski podrum	60.90	31.28	cigla	cigla
2	vinski podrum	26.0	21.9	cigla	cigla
3	ostava za alat	6.73	10.5	beton	beton
4	mašinska prostorija	10.45	13.35	beton	beton
5	stepenišni prostor	6.24	10.24	cigla	cigla
6	ostava	16.10	16.12	disperzija	disperzija
KORISNA POVRŠINA PODRUMA:		126.42			
BRUTO POVRŠINA PODRUMA:		226.5			

Pregled površina - PRIZEMLJE

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	ZIDOVI (m2)	ZIDOVI	PLAFON
1	ulazni predprostor	5.78	10.12	26.31	disperzija	disperzija
2	hodnik sa stepeništem	18.13	17.56	45.67	disperzija	disperzija
3	priručna kuhinja sa trpezarijom za radnike	27.96	22.28	57.93	keramika	disperzija
4	terasa	23.63	22.90	39.41	ker./disper.	disperzija
5	ulazni trem	23.76	23.00	41.04		
KORISNA POVRŠINA PROSTORIJA:		99.26	210.36			

SOBA 1:

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	ZIDOVI (m2)	ZIDOVI	PLAFON
a	soba sa predsobljem	13.77	17.90	46.54	disperzija	disperzija
b	kupatilo	2.84	6.74	17.52	keramika	disperzija
KORISNA POVRŠINA SOBA 1:		16.61	64.06			

SOBA 2:

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	ZIDOVI (m2)	ZIDOVI	PLAFON
a	soba sa predsobljem	13.77	17.90	46.54	disperzija	disperzija
b	kupatilo	2.84	6.74	17.52	keramika	disperzija
KORISNA POVRŠINA SOBA 2:		16.61	64.06			

	P(m2)
KORISNA POVRŠINA PRIZEMLJA:	132.48
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA:	161.17

BR.	PROSTORIJA	P(m2)
i	Stepenište ka terasi	21.70
ii	Stepenište ka podrumu	5.15

Pregled površina - I SPRAT

BR.	PROSTORIJA	P(m2)	O(m)	ZIDOVI (m2)	ZIDOVI	PLAFON
1	dnevni boravak	57.25	31.10	59.86	disperzija	disperzija
2	soba	20.30	18.14	32.57	disperzija	disperzija
3	kupatilo	7.29	11.58	23.91	keramika	disperzija
4	terasa	23.63	22.90	31.21	ker./disper.	disperzija
5	terasa	23.84	22.54	18.56		
KORISNA POVRŠINA I SPRATA:		132.31				
BRUTO POVRŠINA I SPRATA:		161.25				

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA:	425.31
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA:	548.92

IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA

Ovaj urbanistički projekat rađen je na osnovu uslova iz važećeg Prostornog plana opštine Vršac.

Predmetna parcela 22838 u KO Vršac se nalazi na građevinskom zemljištu van građevinskog područja naselja.

Минимална парцела комплекса је 1,0 ha.

Максимални степен заузетости парцеле је 70%.

Минимална удаљеност објеката од суседне парцеле је 10,0m.

Максимална спратност објеката је П+Пк са изгарањом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут, санитрана вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

2.4. Правила грађења на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља

Општа правила урбанистичке парцелације

Грађевинска парцела је утврђена постојећом регулационом линијом према јавном путу (улици), док је бочним странама, по правилу, постављена управно на осовину улице и има четвороугаони облик.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног Просторним планом, односно до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Такође, грађевинска парцела се може укрупнити препарцелацијом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

Препарцелација се врши истовремено за просторну целину. У противном, парцелација се мора извршити тако да се на преосталом делу земљишта такође омогући образовање грађевинске парцеле.

Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0 ара. Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0m. Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15 m, за све врсте изградње, осим за постојеће парцеле у викенд зони. Међутим, пожељно би било да ширина парцеле за пољопривредна домаћинства и домаћинства са пословањем износи најмање 20,0 m.

2.4.1. Правила грађења за становање ван грађевинског подручја

Зона за изградњу кућа за одмор (викенд објекти)

Просторним планом утврђене су викенд зоне. Уређење и изградња у овим зонама вршиће се према следећим условима:

на парцели се поред куће за одмор могу изградити и помоћни објекти, који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.);

дозвољава се изградња лођа, термова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта;

укупна корисна површина куће за одмор може да износи 60 m², а помоћних објеката може да износи до 20 m²;

спратност куће за одмор може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк).

Површина поткровља може да износи највише 2/3 површине приземља. На нагнутим теренима дозвољена је изградња помоћних просторија у сутерену куће за одмор;

сви објекти на парцели морају имати косе кровове;

минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 1m;

међусобна удаљеност објеката треба да обезбеди релативну изолованост (визуелну, звучну) али не би требало да буде мања од 10 m, осим уз сагласност суседа;

архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;

ограђивање парцеле може бити живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом (жичано плетиво и сл., комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограда се може поставити на зидани део чија висина не може бити већа од 60 cm. Максимална висина ограде износи 1,40 m.

Изграђени објекти у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

2.4.2. Правила грађења за радне зоне, комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У склопу радних зона предвиђених ван грађевинских рејона насеља могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, а превасходно објеката, односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, не угрожавају стање животне средине.

Сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.

Радни комплекси морају имати: приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0m до јавног пута; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

У оквиру радне зоне и комплекса могу се градити: пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл.

Степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0. Дозвољена спратност објеката је: за производне-у складу са захтевима технолошког процеса; за пословне- максимално П+1; за складишне-максимално П+Пк (односно у зависности од технолошког процеса производње, економске и инфраструктурне-максимално П. Парцеле се могу ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2m.

Изградња нових радних зона и комплекса вршиће се према условима утврђеним овим Планом, а на основу одговарајућег урбанистичког пројекта.

Када се ради о појединачној изградњи у постојећем радном комплексу за који је дефинисана приступна и комунална инфраструктура, као и регулациони појас, план се спроводи локацијским условима, а може се радити разрада урбанистичким пројектом.

2.4.3. Правила грађења за туристичко-рекреативне комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У туристички атрактивним природним срединама, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско - рекреативни, здравствено-реhabилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји. Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду

парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин.30%.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља.

За ове комплексе потребна је израда одговарајуће урбанистичке разраде, у складу са у складу са одредбама о имплементацији Плана и смерницама за спровођење овог Плана, уз прибављање услова и сагласности надлежних органа, институција и служби.

2.4.4. Правила грађења за објекте и комплексе комуналних објеката (трансфер станицу, депонију интерног отпада, постројење за пречишћавање отпадних

Изградња комуналних објеката и уређење комуналних површина ће се вршити на дефинисаним просторима одређене намене, а у складу са потребама и условима и нормама који дефинишу одређену област (гробља, водозахват, УПОВ, паркови, заштитно зеленило и др). На истим површинама ће се вршити изградња и пратећих садржаја неопходних за несметано функционисање садржаја.

Изградња инфраструктуре ће се вршити у складу са предложеним трасама датим у графичким прилозима, уз дату могућност одступања што зависи од услова и правила грађење одређених инфраструктурних коридора, месних прилика и др.

2.5. Критеријуми којима се утврђује забрана грађења на одређеном простору или за одређене врсте објеката

Ограничена градња у зони

Зона ограничене изградње је дефинисана за постојећу полетно-слетну стазу и маневарске површине аеродрома "Вршац" што је учтано на рефералним картама.

Ограничења у градњи објеката у овој зони односе се на површине за ограничавање препрека преко висина изохипси које не смеју бити пробијене. Приликом планирања и изградње објеката у овој зони обавезно је примењивати одредбе Закона о ваздушном саобраћају ("Сл. лист СРЈ", бр. 12/98, 5/99, 44/99, 73/2000 70/2001 и 73/2010).

Водно земљиште, инундациони појас

Обала је појас земљишта који се протеже непосредно уз корито за велику воду водотока или језера, односно акумулације, а обала у подручју заштићеном од поплава је појас земљишта ширине 50 m рачунајући од унутрашње ножице насипа према брањеном подручју.

Законом о водама дефинисано је инундационо подручје као појас земљишта између корита за малу воду и спољне ножице насипа, односно појас земљишта између корита за малу воду и поплавне линије на подручју на којем нису изграђени објекти за заштиту од штетног дејства вода, а у сврху техничког одржавања водотока и других вода, спровођења обране од поплава и других облика заштите од штетног деловања вода.

Разликују се уређени и неуређени инундацијски појас, обзиром на постојање регулационих и заштитних водних грађевина. Утврђивањем неуређеног инундационог појаса, резервише се простор за грађење регулационих и заштитних водних грађевина, те ограничава простор природних и вештачких ретензија.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU

Pribavljeni su uslovi nadležnih distributera i dati su u priloženoj dokumentaciji.

OPIS OBLIKOVNOG REŠENJA

Estetsko oblikovanje objekta je u skladu sa namenom objekta i sa okruženjem, kao i sa izgledom postojećeg objekta koji je predviđen za rušenje. Prilikom oblikovanja fasada objekta posebna pažnja je data što boljem uklapanju objekta u okolni ambijent te je tako i deo ispod prizemlja obložen kamenom, obzirom da se sam objekat nalazi na obroncima Vršacke planine. Ulazni deo je izveden kao trem u tradicionalnom stilu, pri čemu se osim kamene obloge koristi i drvo.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

OBJEKAT: Zgrada za kratkotrajni boravak izletnika sparatnosti Po+P+1

KATEGORIJA OBJEKTA: V

KLASIFIKACIONA OZNAKA: 121202 (100%)

LOKACIJA: Potes Vinogorje, kat. parcela. br.22838 K.O. Vršac

LOKACIJA:

Objekat je lociran u Vršcu, potes Vinogorje, kat. parc. br.22838 K.O. Vršac, van građevinskog rejonu.

SADRŽAJ: Sadržaj objekta je određen projektnim zadatkom koji je dat na osnovu zahteva Investitora, a prema propisima koji važe za ovakvu vrstu objekata.

Projektovani objekat ima namenu turističkog objekta za kratkotrajni boravak (odmor i noćenje) izletnika.

- ☐ Podrum objekta je u funkciji ostava.
- ☐ Prizemlje objekta sadrži ulazni trem, predprostor, hodnik sa stepeništem za sprat, priručnu kuhinju sa trpezarijom, terasu i dve sobe sa kupatilima.
- ☐ Na prvom spratu je predviđen dnevni boravak, sobu sa kupatilom i dve terase.

Neto površina PODRUMA je 120.93m²

Bruto površina PODRUMA je 150.77m²

Neto površina PRIZEMLJA je 132.48m²

Bruto površina PRIZEMLJA je 161.17m²

Neto površina I SPRATA je 132.31m²

Bruto površina I SPRATA je 161.25m²

Ukupna neto površina objekta je 385.72m²

Ukupna bruto površina objekta je 473.19m²

KONSTRUKCIJA: Konstrukcija objekta je masivno-skeletna, sa nosećim zidovima od opeke d=25cm sa armirano-betonskom punom pločom, horizontalnim i vertikalnim serklažima i armiranobetonskim stubovima, gredama i podvlakama.

A. TEMELJI:

Objekat je fundiran na temeljnim trakama različitih širina, dimenzija prema statičkom proračunu, od nabijenog betona MB30. Kvalitet betona Izvođač radova dokazuje atestima betonskih uzoraka - kocki, a u svemu prema tehničkim propisima za beton i armirani beton.

B. TAVANICE:

Međuspratne tavanice su pune armiranobetonske $d=20\text{cm}$, sa betonom MB30 i rebrastom armaturom. Prekide u betoniranju tavanice izbegavati ili obavljati uz prethodnu konsultaciju sa projektantom konstrukcije, kako ne bi došlo do promene u konstruktivnoj koncepciji objekta. Prilikom izvođenja tavanica ostavljati otvore u ploči za prolaz ventilacionih, kao i instalacionih kanala i vodova.

C. GREDE I SERKLAŽI:

Rigle i stubove, serklaže, nadvratnike i nadprozornike na objektu kao i druge noseće elemente konstrukcije izvesti u svemu prema arhitektonskim crtežima, statičkom proračunu, detaljima i tehničkim propisima.

D. FASADNI ZIDOVI:

Fasadni zidovi su od opeke, okrenute tako da je debljina zida $d_z=25\text{cm}$, sa završnom „Demit“ fasadom $d=18\text{cm}$ i kamena u visini suterena. Ukupna debljina zida je $d_z=43\text{cm}$. Zidovi su sa unutrašnje strane malterisani produžnim malterom M2, sa spoljne strane je termička fasada.

E. PREGRADNI ZIDOVI:

Pregradni zidovi od pune mašinske opeke dim. $12/25/6,5\text{cm}$ $d_z=12\text{cm}$, zidaju se u produžnom malteru sa istovremenom izradom horizontalnih serklaža u visini nadvratnika. Serklaž je dimenzija $12/20\text{cm}$ armiran sa $+2 \text{ } \varnothing 12 \text{ U } \varnothing 6/20\text{cm}$. Obostrano su malterisani produžnim malterom. Zidovi sanitarnih blokova su od opeke, obostrano malterisani, završna obrada zidova je od zidne keramike.

F. KROVNA KONSTRUKCIJA:

Krov je na više voda, sa nagibom od 43%.

G. LIMARSKI RADOVI:

Odvodnjavanje krovnih površina objekta vrši se putem horizontalnih i vertikalnih olučnih cevi, sve od pocinkovanog lima. Svi opšivi i spojevi krovnog pokrivača i zidnih površina rade se pocinkovanim limom. Odvod atmosferske vode je preko sopstvenog poseda.

MATERIJALIZACIJA:

STOLARIJA I BRAVARIJA

Spoljna stolarija izrađena je od eloksiranih aluminijumskih profila sa termoprekidom zastakljena termoizolacionim niskoemisionim dvostrukim staklom $d=4+12+4\text{mm}$ punjenim argonom. Svi prozori i balkonska vrata opremljeni su harmonika komarnicima. Unutrašnja stolarija izrađena je od suve hrastovine, opremljena svim potrebnim okovima, bravama i podnim odbojnicima.

ZAVRŠNE OBRADE

Spoljni otvori zatvoreni su aluminijumskom stolarijom. Unutrašnji zidovi i plafoni su bojeni disperzivnom bojom preko tankoslojnog maltera, odnosno gletovanih malterisanih plafona i gipskartonskih spuštenih plafona.

Zidovi u kupatilu i toaletima su obloženi zidnom keramikom do plafona, a u kuhinji samo iza radnih elemenata od visine 0.9m do visine 1.6m od gotovog poda.

Podovi su obloženi hrastovim parketom I klase $d=22\text{mm}$, u slogu po izboru investitora.

Uz zidove je postavljena hrastova parket lajsna.

Podovi u lokalima, kupatilu, kuhinji, hodniku, terasi i stepeništu su obloženi podnom granitnom keramikom u lepku.

TERMO I ZVUČNA IZOLACIJA:

Pod u grejanom delu prizemlja ima termičku zaštitu od Stirodur XPS ploča $d=10\text{cm}$.

Pod sprata ima postavljenu zvučnu izolaciju od stiropor ploča $d=10\text{mm}$ postavljenih preko AB međuspratne konstrukcije. Preko zvučne izolacije je postavljena PVC folija i izrađena

cementna košuljica u vidu plivajućeg poda.

HIDROIZOLACIJA:

Horizontalna hidroizolacija podova i zidova podruma je membrana.

U kupatilima je predviđena izrada hidroizolacionog zaptivnog premaza preko cementne košuljice, elastomernom tečnom membranom Isomat SL 17, podova kompletno i zidova do visine 20cm a oko kade i na spoljnim zidovima do plafona.

INSTALACIJE:

U objektu predviđene su instalacije slabe i jake struje, instalacija vodovoda i kanalizacije i instalacije etažnog grejanja na gas.

Odgovorni urbanista:

dipl.inž.arh. Milorad Ćirić

1 - URBANISTIČKI PROJEKAT

1.2 - GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2 - IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

3 - PRILOŽENA DOKUMENTACIJA