



биро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката
Вршац, Сремска бр.69-а тел. 013/806-546
моб. тел. 063/355-802

број жиро рачуна - 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд
број жиро рачуна - 165-1082119-51Хипо Алпе Адрија Банк АД Београд
број жиро рачуна - 355-1082119-70 Војвођанска банка

	категија објекта Б	класификациона ознака 127420
број техн.дневника	129/22-УП	
фаза пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ архитектонско -урбанистичко решење	
примерак	1 2 3 4	
назив/име власника и адреса	Марко Пауновић из Калуђерова ул. Живице Митровића бр. 28	
врста објекта	САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦА	
место градње	парц.кат.бр. 10915 ко Бела Црква Бела Црква, ул. Војске Југославије 86А	
одговорни урбаниста	Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. бр. лиц. 200 0609 04	
сарадници	Иван Галкан, маст.инж.арх.	
за БИРО ДЗпројект	Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.	
сагласан инвеститор		
	ДАТУМ: децембар, 2022. године	



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 10915 К.О. БЕЛА ЦРКВА

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа
Решење о одређивању одговорног урбанисте
Урбанистичка лиценца и потврда
Изјава одговорног урбанисте

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

- 1.1** ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.2** СВРХА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.3** ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.3.1** ПРАВНИ ОСНОВ
- 1.3.2** ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.4** ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- 1.5** ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 1.6** ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ
- 1.7** ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ И ЛОКАЦИЈИ
- 1.8** ПОДРУЧИЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ОПИСОМ ГРАНИЦА

ОБУХВАЋЕНОГ ПОДРУЧИЈА

- 1.9** АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.0 ПРОЈЕКТНО РЕШЕЊЕ

- 2.1** КОНЦЕПТ РЕШЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОПИСОМ НАМЕНЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ
- 2.2** ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
- 2.3** ПЛАНИРАНИ И ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
- 2.4** ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ
- 2.5** МЕРЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСТ КОРИСНИКА
- 2.6** УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 2.6.1** ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.6.2** ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.6.3** ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.6.4** САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА



3.0 ДОКУМЕНЦИОНА ОСНОВА

3.1 Копија плана бр. 953-1-109-2917/2023 за кат. парцела бр. 10915 К.О. Бела Црква у ул. Војске Југославије бр. 86А, ко Бела Црква размера Р=1:1000, Служба за катастар непокретности Бела Црква.

3.2 Препис листа непокретности К.О. Бела Црква од Службе за катастар непокретности Бела Црква.

3.3 Информација о локацији бр. 353-33/2021-05 од 09,04.2021. године. године израђена од стране Одељења за урбанистизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква.

3.4 Катастарско топографски план парцела 10915 К.О. Бела Црква у ул. Војске Југославије бр. 86А у размери Р=1:500 у аналогном и дигиталном облику.

3.5 Технички услови бр. 2219-02/2022-02 од 06.10.2022. године израђени од стране ДЈУП "Белоцркванска језера" Бела Црква, сектор општински путеви – комуналне услуге.

3.6 Сагласност 529-03/22 од 29.03.2022. године за израду прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу за објекат аутоперионице за самоуслуживање – пословног објекта П+0, парцела бр. 10915 К.О. Бела Црква у Војске Југославије 86/А израђени од стране "ЈП Белоцрквански водовод и канализација"

3.7 Технички услови бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-134390-22 од 04.04.2022. године израђени од стране Огранак Електродистрибуција Панчево за израду прикључка на електродистрибутивну мрежу.

4.0 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У БЛОКУ
2. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ
3. КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН, ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ
4. ПЛАН ПРИКЉУЧКА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

0. ГЛАВНА СВЕСКА

- 0.1 Насловна страна главне свеске
- 0.2 Садржај главне свеске
- 0.3 Одлука о одређивању главног пројектанта
- 0.4 Садржај техничке документације
- 0.5 Подаци о пројектантима
- 0.6 Општи подаци о објекту
- 0.7 Сажет технички опис

1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

- 1.1 Насловна страна пројекта архитектуре
- 1.2 Садржај пројекта архитектуре



- 1.3** Решење о одређивању одговорног пројектанта Пројекта архитектуре
- 1.4** Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
- 1.5** Текстуална документација
 - 1.5.1** Технички опис
- 1.6** Нумеричка документација
 - 1.6.1** Анализа површина
- 1.7** Графичка документација
 - 01.** Ситуационо решење
 - 02.** Основа темеља и основа приземља
 - 03.** Основа кровне конструкције и основа кровних равни
 - 04.** Пресеци
 - 05.** Изгледи
 - 06.** Изгледи



би́ро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката, **Вршац**, Сремска бр.69-а тел. 013/806-546 моб.тел. 063/355-802
Мат.бр. 56384251 ПИБ 103242985 ; бр. рач.- 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд ; e-mail:d3projekt@open.telekom.rs

ОПШТИ ДЕО

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 130131/06

Датум 26.05.2006 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), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију превођења података о регистрованом предузетнику, који је поднет од стране:

оснивача:

Име и презиме: Драган Добросављевић
ЈМБГ: 2710961870024
Адреса: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **превођење предузетника**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетника:

**BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING
DIPL.ING.ARH. DRAGAN DOBROSAVLJEVIĆ PR
VRŠAC, SREMSKA 69/A**

Матични број: **56384251**
ПИБ: **103242985**

Облик радње: Самостална
Рок на који је радња основана: Неодређено време
Датум почетка обављања делатности: 01.03.2004
Општина/Град, број и датум решења о оснивању/решења којим је потврђено оснивање:
Вршац, 313-127/04-III-02, 24.02.2004.

Оснивач:
Име и презиме: Драган Добросављевић
ЈМБГ: 2710961870024
Адреса: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора

Седиште: Сремска 69/а, Вршац, Србија и Црна Гора
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

јези текућих рачуна: 205-70949-59, 290-8625-70 и 355-1082119-70

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 806546

Телефон 2: +381 (0)63 355802

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 23.05.2006 поднео је регистрациону пријаву за превођење предузетника у Регистар привредних субјеката као

**BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING
DIPL.ING.ARH. DRAGAN DOBROSAVLJEVIĆ PR
VRŠAC, SREMSKA 69/A**

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, Регистратор је решио као у диспозитиву.

У складу са чл. 84. став 1. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), за ову регистрацију се не плаћа накнада.

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



8000025979970

ИЗВОД О
РЕГИСТРОВАНИМ
ПОДАЦИМА
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Регистарски/Матични број: 56384251

СТАТУС

Статус предузетника: Активан

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме Драган Добросављевић

ЈМБГ 2710961870024

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

Облик обављања делатности: Самосталан

Назив: D3 PROJEKT

Пословно име: BIRO D3 PROJEKT PROJEKTOVANJE, INŽENJERING,
KONSALTING DIPL.ING.ARH. DRAGAN
DOBROSAVLJEVIĆ PR VRŠAC**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина: Вршац

Место: Вршац

Број и назив поште:

Улица и број: Сремска 69/а

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 1. март 2004

Број претходног Решења: 313-127/04-III-02

Датум претходног Решења: 24. фебруар 2004

Општина/Град претходне
регистрације/потврде оснивања: Вршац

Број и датум решења о превођењу: БП 130131/06 од 7. фебруар 2007

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 56384251

ПИБ: 103242985

Подаци од значаја за правни промет

Бројеви рачуна у банкама: 205-70949-59, 290-8625-70 и 355-1082119-70

Контакт подаци

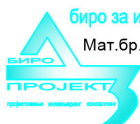
Телефон 1: +381 (0)13 806546

Телефон 2:

+381 (0)63 355802

Регистратор, Миладин Маглов





1.1 Решење о одређивању одговорног урбанисте

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) одређује се као:

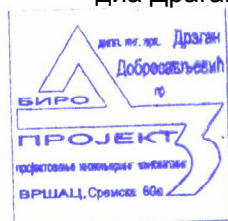
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за постављање пословног објекта самоуслугне аутоперионице П+0 на катастарској парцели бр. 10915 К.О. Бела Црква, одређује се:

Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.....број лиценце: 200 0609 04

Одговорно лице:

диа Драган Добросављевић

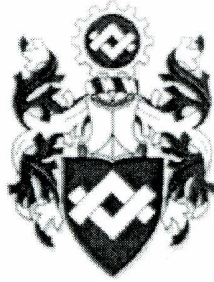


Број техничке документације:

129/22-УП

Место и датум:

Вршац, децембар 2022. год.



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

Драган С. Добросављевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2710961870024

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0609 04



У Београду,
12. фебруара 2004. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.2 Изјава одговорног урбанисте

Као одговорни урбаниста за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације за постављање пословног објекта самоуслугне аутоперионице П+0 са помоћном објектом П+0 на катастарској парцели бр. 4320 и 4318/1 К.О. Бела Црква,

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је Пројекат парцелације израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019);
- да је урбанистички пројекат израђен у складу са важећом планском документацијом, прибављеним сагласностима, важећим прописима, стандардима и правилима струке.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:
Печат и потпис:

Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.
200 0609 04



Број техничке документације:

137 / 22-УПП

Место и датум:

Вршац, септембар 2022. године



би́ро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката, **Вршац**, Сремска бр.69-а тел. 013/806-546 моб.тел. 063/355-802
Мат.бр. 56384251 ПИБ 103242985 ; бр. рач.- 205-70949-59 Комерцијална банка АД Београд ; е-mail: d3projekt@open.telekom.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ / ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 СА ПОМОЋНОМ ОБЈЕКТОМ П+О НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 4320 И 4318/1 К.О. БЕЛА ЦРКВА

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1.1. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Инвеститор Марко Пауновић из Калуђерова, ул. Живице Митровића бр. 28 намерава да на парцели кат.бр. 10915 К.О. Бела Црква, која се налази у улици Војске Југославије бр. 86/А уреди простор и изгради објекат самоуслужне аутоперионице са три бокса за самоуслуживање.

За изградњу објекта прибављена је информација о локацији бр. 353-33/2021-05 од 09.04.2021. године.

Изградњом објекта за аутоперионицу са три бокса за самоуслуживање - пословног објекта, постиже се концентрисање делатности из области услуга за техничко одржавање аутомобила, обзиром да се на истој парцели већ налазе објекти за ову намену.

1.2. СВРХА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације ради прецизних дефинисања планиране намене за постављање објекта за аутоперионицу са три бокса за самопослуживање – пословног објекта П+0 који се може градити у оквиру датим ПГР-ом Општине Бела Црква ("Службени лист општине Бела Црква", бр. 11/2016) за зону радне намене (блок 21).

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.3.1. ПРАВНИ ОСНОВ:

На основу члана 60. и 61. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС, бр. 98 од 8. новембра 2013 - УС и бр.132 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021), урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом за урбанистичко-архитектонско решење за једну или више парцела.

- Информација о локацији бр. 353-33/2021-05 од 09.04.2021. године.

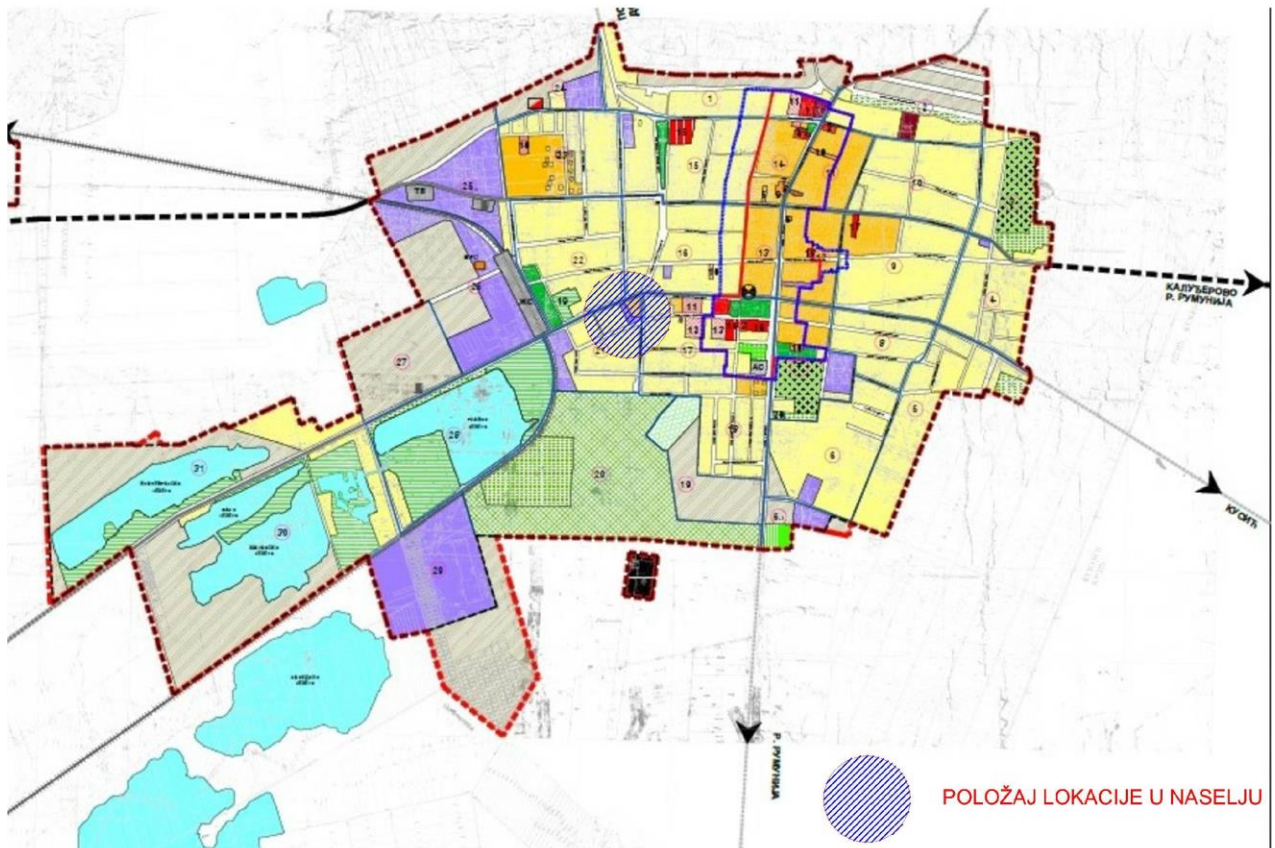
1.3.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- План генералне регулације насеља Бела Црква ("Сл. лист општине Бела Црква", бр. 11/2016)

1.4. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



Слика бр.1 Шири обухват



Слика бр.2 шири приказ положаја предметне локације на Плану генералне регулације насеља Бела Црква



1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 27 У БЕЛОЈ ЦРКВИ

Овај Урбанистички пројекат рађен је на основу података датим у ПГР Бела Црква ("Службени лист Општине Бела Црква", бр. 11/2016).

Парцела 10915 припада блоку 21 – постојећи радни комплекс (затечени објекти, постојећа регулација улица и мрежа инфраструктуре).

Блок бр. 21

Намењен је породичном и мешевитом становању и радним комплексима. Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана. За вишепородичне објекте у оквиру мешовитог становања и за радне комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. У радним комплексима нису дозвољене делатности које на било који начин негативно утичу на животну средину у окружењу (на околно становање)

Намена: породично становање

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: масимум П+1+Пк

Намена: мешовито Становање

Парцеле са породичним становањем:

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: масимум П+1+Пк

Парцеле са вишепородичним становањем:

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: масимум П+2+Пк/П+3 (постојећа спратност се задржава)

Намена: радни комплекс

Индекс заузетости парцеле: максимум 60%

Спратност:

- **Пословни објекти: максимум П+2**
- **Производни објекти: у складу са технолошким захтевима**
- **Складишни објекти : максимум П+1**
- **Помоћни објекти: максимум П**

Опис локације: Локација предметне парцеле у улици војске југославије бр. 86А, где је постојећи радни комплекс. Радни комплекси у оквиру насељског ткива се задржавају у постојећим просторним оквирима. Услов за изградњу нових објекта да нису у колизији са преовлађујућом наменом и да просторне могућности парцеле задовољавају прописане услове (индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.), те да су усклађени са окружењем у амбијенталном смислу.

1.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ

- Врста и намена објекта који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објекта, силоса, производних енергетских објекта обновљивих извора енергије, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.



Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња и: помоћних објеката, портирница, чуварских и вагарских кућица, гаража, остава, надстрешница за возила или робу, типских трансформаторских станица, МРС, објеката за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазно решење), ограда и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине. То су делатности везане за прераду пољопривредних производа, производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри, затим за угоститељство, занатство и услуге.

У овој зони се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног објекта.

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

- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз поштовање дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², а ширина уличног фронта минимално 16,0 m. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није ограничена.

Постојећи комплекси у насељу се задржавају.

- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Организацију неизграђене површине радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Минимална дозвољена удаљеност бочне грађевинске линије од суседне парцеле је 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса.

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле	максимум 60%,
- озелењене површине	минимум 20%.



На једној парцели под објектима и манипулативним површинама (површинама са чврстом подлогом) може бити највише 80% површине, док је обавезно да 20% површине парцеле буде под зеленилом.

- Највећа дозвољена спратност или висина објекта

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објекта је:

- пословни објекат је од П (приземље) до максимално П+2 (приземље+две етаже);
- складишни објекат је од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат);
- висина пословног објекта ће се дефинисати у складу са захтевима технолошког процеса производње;
- помоћни објекат је максимум П (приземље), максималне висине 4,0 m.

У оквиру **појединачних просторних јединица у насељу** висина објекта не треба да буде већа од 9,0 m.

Дозвољена је изградња подрумских просторија ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Међусобни размак слободностојећих објекта у комплексу и на две суседне парцеле не може бити мањи од половине висине вишег објекта, а минимално растојање је 4,0 m. Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објекта.

Изградња објекта у низу (међусобна удаљеност објекта је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

- Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Ограде - радни комплекси се могу оградавати транспарентом оградом или комбиновано – зидана и транспарентна, максималне висине до 2,2 m.

Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,5 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

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

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

- Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

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



- минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, минимална ширина саобраћајнице за једносмерну комуникацију је 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 5,0 m, односно 7,5 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, односно ширина саобраћајнице 6,0 m за двосмерно кретање возила;

- коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру радних комплекса димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај (мин. носивост коловозне конструкција 60 kN по осовини);

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила (за путничко возило минимум 2,5 m x 5,0 m, за теретно возило минимум 3,0 m x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила). Паркинге за бицикле обезбедити по потреби, обезбеђивањем засебне површине, и то минимум 0,6 m² по бициклу.

За пословне објекте обезбедити један паркинг или гаражно место на 70,0 m² корисног простора.

Смештај теретних возила и радних машина које су неопходне за обављање пословне и радне делатности планиране у склопу пословних и производних објеката чија је реализација дозвољена у зони, решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

- Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашице и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

- Услови за обнову и реконструкцију објеката

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта.

1.7. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ И ЛОКАЦИЈИ

Власник катастарске парцеле бр. 10915 КО Бела Црква у Војске Југославије бр. 86/А име Марко Пауновић из Калуђерова ул. Живице Митровића бр. 86/А.

Подаци за парцелу су следећи:

Бр. парцеле	Култура	Класа	Улица	ха	а	м ²
10915	Изграђено земљиште	2	Војске Југославије		30	50

Табела бр. 1

Грађевинска парцела катастарски бр. 10915 КО Бела Црква у Војске Југославије 86/А има површину од 30 а 50 м² и изграђена је.

Парцела има могућност излаза на јавну површину, улицу Војске Југославије и улицу Јована Цвијића.

Парцела је полигоналног облика, постављена дужом страном правац север југ и има ширину од 48,86 м према улици Јована Цвијића на регулационој линији.

Парцела се налази на равном терену са минималним нагибом који прати и пад саобраћајнице.

Надморска висина парцеле је на апсолутној коти 84.97м.

1.8. ПОДРУЧЈЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ОБУХВАЋНИХ ПАРЦЕЛА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом захвата парцелу кат. бр. 10915 КО Бела Црква у Војске Југославије 86/А које представља градско грађевинско земљиште планом предвиђено за радни комплекс.

Аналитичко - геодетски елементи који описују границу ове парцеле преузети су из геодетског операта, дати су у графичком прилогу, овереном кастарско - топографском плану.

Парцела 10915 КО Бела Црква у ул Војске Југославије се граничи са суседним парцелама бр. 2453, 2445, 2444, 2447, 2449/3, 2449/5, 2449/4, 2450/1, 2450/3, 2451/1, 2452,2, улицом Војске Југославије, улицом Јована Цвијића и улицом Београдска.

1.9. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На поменутој парцели постоји пословни комплекс техничког прегледа возила са пратећим садржајима и помоћним објектима, а налази се у близини три прометне саобраћајнице.

Цео блок се формира за пружање услуга у области саобраћаја.

Парцела на којој је планирано постављање аутоперионице се налази између три саобраћајнице, с тим што ће се улица Јована Цвијића користити за прилаз самоуслужној перионици.

- Катастарска парцела бр. 10915 КО Бела Црква
- Површина парцеле: 3050,00 m²
- Површина под објектима: 1216,00 m²
- БРГП објекта: 1216,00 m²
- Индекс изграђености грађ. земљишта: 0,398
- Индекс заузетости грађ. земљишта: 39,86 %



Слика бр.3 постојеће стање на терену



2. ПРОЈЕКТНО РЕШЕЊЕ

2.1. КОНЦЕПТ РЕШЕЊА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОПИСОМ НАМЕНЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

На новоформираној парцели бр. 10915 ко Бела Црква у Војске Југославије 86/А планирана је изградња аутоперионице за самопослуживање са два бокса и аутоматске перионице са једним боксом. На парцели постоји приступна саобраћајница због тога што се на парцели налази и пословни објекат – технички преглед возила, а у склопу парцеле додаће се још 2 (два) паркинг места.

Планирана спратност објекта је П+0

Површина објекта у основи приземља износи

П= 143.63 м².

Укупна развијена бруто површина

П = 143.63 м².

Структура зграда - организација и површина

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ

БР.	Намена	површина
1.	Бокс 1	33.72 м ²
2.	Бокс 2	33.37 м ²
3.	Машинско постројење	27.33 м ²
4.	Бокс 3	33.37 м ²

Укупна развијена нето површина П = 127.79 м².

Табела бр. 2

Бруто површина приземља перионице П+0 је 143.63 м²

Аутоперионица представља приземни објекат - надстрешницу, сачињену од три бокса (радних површина, два самоуслужна и један аутоматски) међусобно технички одвојених преградом од AL.TR лима до висине од 215 цм, Машинско постројење је у средишту надстрешнице, и исталацијама је повезана са сва три бокса.

Комплетан конструктивни систем са носећим елементима и преградама дат је као челична конструкција, са потребним вертикалним и хоризонталним укрућењима.

Преградни зидови су од сендвич панела одговарајуће дебљине.

Чиста висина приземља је 3.85м, односно 4.50м (погледати графички прилог).

Под објекта је АБ плоча д=16цм, а састоји се од одговарајућих термо и хидроизолационих слојева.

Под је у благом нагибу ради одвода отпадних вода према централној решетки у сваком боксу, док у самој АБ плочи постављене су цеви за одвод одговарајућег профила..

Вентилација објекта је природна.

Топлотна и звучна изолација, као и хидроизолација су усклађене са важећим прописима.

Заштита од пожара је у сагласности са Прописима за против – пожарну заштиту а постигнута је применом стандардних грађевинских материјала отпорних на пожар.

Објекат је лоциран уз јавну саобраћајницу којом је обезбеђен несметан прилаз возилима ватрогасне службе.

Сва лимарија, опшави и олуци, се изводи од поцинкованог лима 0,55 мм. Олуци су вођени споља. Предвиђене су кишне хоризонтале и вертикале.

Метална браварија је од кутијастих профила који су на адекватан начин заштићени, са претходним минимизирањем и бојени акрилним бојама. Сви премази су у два слоја.



Кровна конструкција је следећа: Кровни покривач је AL.TR лима дебљине 6цм, по избору инвеститора који се поставља преко одговарајућих хладно обликованих профила (рожњача) и линијског челичног носача распона 7.20м.

Кров објекта је на једну воду са нагибом кровне равни од 6% и покрива се AL.TR лимом.

Челична конструкција се мора претходно премазати одговарајућим средствима ради заштите од пожара.

Предвиђена је носећа челична конструкција састављена од челичних стубова и челичног линијског носача и рожњача.

Објекат је фундиран на темељним тракама, димензија 40/80 цм за 10/10 цм челичне стубове.

У објекту се предвиђају електроинсталације, термоенергетске инсталације и инсталације водовода и канализације.

У дворишту је предвиђено место за канте за отпад и смеће.

Предвиђено је озелењавање слободних површина. По ободу парцеле се планира ниско растиње, док у слободном делу дворишта доминира украсно растиње и травњак.

Саобраћајнице и платое у оквиру дворишта извести од бетона и асфалта.

Атмосферске воде из дворишта се одводе благим нагибом терена до бетонских ригола и даље ка отвореном колектору у улици Јована Цвијића .

Уптрeбљена вода са средством за прање и отпадне воде се прикупљају и третирају се у скупљачу , односно, предвиђа се пречишћавање зауљених вода из радних боксова перионице и са паркинг места помоћу сепаратора уља, а пре упуштања у уличну атмосферску канализациону мрежу у улици Јована Цвијића. Непосредно пре и иза сепаратора предвиђене су контролне ревизионе шахте за узимање узорака воде, пре и након третмана у сепаратору. Фазност објекта није планирана.

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

Планирани објекат габарита 18.90 x 7.60 м је постављен у средишњем делу парцеле и од регулационе линије удаљена 5, 20 , односно 4. 70 м.

Удаљеност објекта од граница суседних парцела линије међе:

4.70 м од катастарске парцеле бр. 2451/1, 2450/3, 2450/1 К.О. Бела Црква

5.20 м од катастарске парцеле бр. 2452/2 К.О. Бела Црква, односно 17.80 м од катастарске парцеле бр. 2453, 2445 К.О. Бела Црква.

Постојеће ограде на регулационој линији су зидане од опеке са бетонским стубовима висине до 2,0 м.

Постојеће капије на регулационој линији су осовинске.

2.3. ПЛАНИРАНИ И ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

По параметрима из Плана генералне регулације насеља Бела Црква, на грађевинској парцели намењеној изградњи индекс заузетости је максимално 60 %. Минимална озелењеност парцеле је 20 %.

Бр.парцеле	Површина парцеле м ²	Површина под обј. м ²	Саоб.површ.и платои м ²	Површина под објектима и попл површ. м ²	Зелене површине м ²
10915	3050	1359.63	969,21	2439,76	610,16

Табела бр. 3



Број парцеле	Површина парцеле м ²	Бруто површ.под објектима	Индекс заузетости	Бруто развијена површина	Индекс изграђености	% Zelenila
10915	3050	1359.63	79.99 %	1359.63	44.5%	20%

Табела бр. 4

Достигнути индекс изграђености парцеле (објекти) је 44.5%

Достигнути индекс заузетости парцеле са укупном обрадом (објекти и поплочане површине) износи 79.99 %.

Процент зеленила 20%.

На грађевинској парцели намењеној изградњи, степен искоришћености (заузетости) је максимално 1.6, а индекс изграђености максимално 60 %, у зависности од планиране делатности (минимална озелењеност парцеле је 20 %).

Урбанистички параметри по ПГР насеља Бела Црква су задовољени.

2.4. ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Приступ објекту са јавне површине, из улице Јована Цвијића са асфалтиране постојеће саобраћајнице.

Постоји могућност изласка и на улицу Војске Југославије, али ту приступну саобраћајницу користи пословни објекат техничког прегледа возила, тако да се задржава претходна могућност.

За паркирање возила је планирано 2 места за паркирање аутомобила у дворишту за потребе сервисера и за усисиваче.

Постоји могућност приступа за пешаке и приступ ватрогасном возилу.

Обезбеђен је противпожарни пролаз.

Саобраћајнице и платои у оквиру дворишта извести од бетона и асфалта.

2.5. МЕРЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И БЕЗБЕДНОСТ КОРИСНИКА

Обавезно је вршење редовне контроле пречишћених отпадних вода (у складу са Правилником о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода, Сл.гл. СРС. бр. 47/83 и 13/84), минимално 2 пута годишње, односно једанпут у 6 месеци. Узорак се узима у за то предвиђеној шахти након сепаратора уља, пре мешања отпадне воде са пријемником. Чишћење садржаја из таложника песка, обавезно мора да врши овлашћена организација за ту врсту посла, а коначну диспозицију талога ће бити депонија коју ће одредити надлежни санитарни орган.

Сепаратор типа GIBLIPLAST по европској норми EN858 са таложником и коалесцентним променљивим филтер улошком. Квалитет пречишћених вода из сепаратора је мањи од 5мг/л. Производ прати комплетна техничка документација са припадајућим атестима и сертификатима. Сепаратори производе од полиетилена високе густине (PEHD), технологијом спиралног намотавања. Састоје се из дела за таложење и дела са коалесцентним фитером. Таложник је опремљен са елементима за усмеравање тока и спречавање вртложења воде. На тај начин се интезивира таложење чврстх материја и омогућава квалитетно и несметано одвајање уља и нафтних деривата у следећој фази обраде. Коалесцентни филтерски пакет омогућује висок степен издвајања нафтних деривата и осигурава да пречишћена течност има највише до 5 мг/л неемулгираних уља и масти.



Меродавно за прорачун сепаратора је: величина површине са које се прикупља вода, интензитет падавина за предметно подручје као и максимални могући протицај кроз сепаратор. Сепаратор се поставља на слој шљунка дебљине 20цм и подлози од армираног бетона димензија 2,0 x 1,6 x 0,2 м. Веза елемената сепаратора и улазне и излазне ПВЦ цеви пречника 250 мм се остварује преко флексибилних спојки пречника 250 мм.

Објекат ће се штитити громобранском инсталацијом на класичан начин у складу са одређеним нивоом заштите.

2.6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.6.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметној парцели бр. 10951 у улици Јована Цвијића постоји прикључак на водоводну мрежу и за прикључак објекта самоуслугне аутоперионице добијена је сагласност бр. 529-03/22. Притисак воде у мрежи је сс 3 бара, а у складу са комуналним капацитетима обезбеђена је санитарна вода од 3 л/с.

Одвођење отпадних вода

На предметној парцели бр. 10951 у улици Јована Цвијића постоји прикључак на канализацијану мрежу и за прикључак објекта самоуслугне аутоперионице добијена је сагласност бр. 529-03/22.

У складу са постојећим комуналним капацитетима обезбеђени следећи услови:

- Прикључак на фекалну канализацију у складу са правилником о квалитету упуштене отпадне воде у канализациони систем за предметни пословни објекат.

Одвођење атмосферских вода

За објекат је пројектом предвиђено скупљање и одвођење атмосферске воде са кровних површина које се прихватају олучним вертикалама, и са саобраћајнице око објекта пре него што може доћи до њиховог зауљења.

Атмосферске воде са кровних површина и саобраћајница, воде се до новопројектованих сливника, а затим се преко сливничких веза спроводе до ревизиног шахта и уводе у одвод воде према уличном отвореном упојном каналу за атмосферску воду.

2.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Нису предвиђени прикључци на ову инфраструктурну мрежу.

2.6.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Нису предвиђени прикључци на ову инфраструктурну мрежу.

2.6.4. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Приступ предметној парцели, остварује се преко постојеће јавне саобраћајнице - Улице Јована Цвијића.



Планиран је један колски прикључак у ширини од 6.00 м – улазни и излазни. Саобраћајница је димензионисана за лако саобраћајно оптерећење и одвијање двосмерног саобраћаја.

Унутрашња мрежа саобраћајних површина прилагођена је планираној намени, организацији и просторним могућностима парцеле.

На основу садржаја и намене планираног објекта, на предметној парцели, обезбеђена су места за стационарни саобраћај путничких возила, која су у функцији корисника објекта.

Аутоперионица може бити пролазна, али исто тако постоји довољно места за враћање уназад и излазак ван комплекса .

На парцели нису планиране посебне пешачке површине, обзиром да се кретање пешака одвија искључиво у оквиру боксова или у зони паркинг места.

У случају преке потребе, кретање пешака одвијаће се по коловозном застору.

3. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

3.1 Копија плана бр. 953-1-109-2917/2023 за кат. парцела бр. 10915 К.О. Бела Црква у ул. Војске Југославије бр. 86А, ко Бела Црква размера Р=1:1000, Служба за катастар непокретности Бела Црква.

3.2 Препис листа непокретности К.О. Бела Црква од Службе за катастар непокретности Бела Црква.

3.3 Информација о локацији бр. 353-33/2021-05 од 09.04.2021. године. године израђена од стране Одељења за урбанистизам, привреду и инспекцијске послове Општине Бела Црква.

3.4 Катастарско топографски план парцела 10915 К.О. Бела Црква у ул. Војске Југославије бр. 86А у размери Р=1:500 у аналогном и дигиталном облику.

3.5 Технички услови бр. 2219-02/2022-02 од 06.10.2022. године израђени од стране ДЈУП "Белоцркванска језера" Бела Црква, сектор општински путеви – комуналне услуге.

3.6 Сагласност 529-03/22 од 29.03.2022. године за израду прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу за објекат аутоперионице за самоуслуживање – пословног објекта П+0, парцела бр. 10915 К.О. Бела Црква у Војске Југославије 86/А израђени од стране "ЈП Белоцрквански водовод и канализација"

3.7 Технички услови бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-134390-22 од 04.04.2022. године израђени од стране Огранак Електродистрибуција Панчево за израду прикључка на електродистрибутивну мрежу.

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

По истеку рока из претходног става, надлежни орган је дужан да у року од три дана достави Комисији за планове урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.

Комисија за планове дужна је да у року од 30 дана изврши проверу усклађености Урбанистичког пројекта са планским документом и овим законом, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави надлежном органу.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је урбанистички пројекат израђен у складу са урбанистичким планом, просторним планом



јединице локалне самоуправе, односно просторним планом посебне намене и овим законом.

Ако надлежни орган утврди да урбанистички пројекат није урађен у складу са планским документом и овим законом, обавестиће о томе подносиоца захтева.

На претходно обавештење може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана.

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

